



DET TEKNISK-NATURVITENSKAPELIGE FAKULTETET  
BACHELOROPPGAVE

<b>Studieprogram/studieretning:</b> Byplanlegging	<b>(Vår/høst) semesteret, (år)</b> Vårsemesteret, 2023
<b>Forfatter:</b> Jørgen Skipevåg	
<b>Fagansvarlig ved UiS:</b> Daniela Müller-Eie	
<b>Veileder:</b> David Chapman	
<b>Tittel på oppgaven:</b> Reguleringsplan for Fjordsynmarka <b>Engelsk tittel:</b> Regulating plan for Fjordsynmarka	
<b>Studiepoeng:</b> 20	
<b>Emneord:</b> Områdeplanlegging teori Stedsanalyse Planprosessen Reguleringsplan Planbestemmelser Planbeskrivelse	<b>Sidetall:</b> 93 <b>+ vedlegg/annet:</b> 12  Stavanger, 15.05.2023.

## Innhold

Forord.....	5
Sammendrag .....	6
Abstract.....	6
1.0 Introduksjon .....	7
1.1 Forsknings spørsmål.....	8
1.2 Metode.....	9
1.2.1 Innhenting av kunnskap .....	9
1.2.2 Verktøy.....	9
1.2.3 Stedsanalyse .....	10
2.0 Teori .....	10
2.1 Utbyggingsprinsipper .....	10
2.2 Områdeplanlegging.....	13
3.0 Stedsanalyse.....	16
3.1 Overordnede planer.....	17
3.1.1 Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke .....	17
3.1.2 Kommuneplan for Sandnes 2019-2035 .....	18
3.1.3 Gjeldende reguleringsplan .....	23
3.1.4 Tilgrensede planer .....	22
3.2 Hommersåk.....	22
3.2.1 Historisk utvikling.....	23
3.3 Tomtens beliggenhet .....	28
3.4 Dagens bruk og tilgrensede arealbruk .....	28
3.4.1 Eksisterende bygg på planområdet .....	30
3.5 Omkringliggende struktur .....	30
3.6 Landskap .....	31
3.7 Siktlinjer .....	33
3.8 Lokalklima .....	34
3.8.1 Solforhold.....	35
3.9 Vegetasjon .....	37
3.10 Stedets karakter .....	38

3.11 Naturverdier og kulturminner.....	38
3.12 Trafikkforhold.....	40
3.12.1 Ulykker .....	40
3.12.2 Myke trafikanter .....	40
3.12.3 Kollektiv.....	40
3.12.4 Støyforhold .....	40
3.13 Sosial infrastruktur.....	41
3.13.1 Barnehager i nærområdet .....	41
3.13.2 Skoler i nærområdet .....	42
3.13.3 Parker og fellesområder på Hommersåk .....	43
3.14 Elementer av interesse .....	44
3.15 Teknisk infrastruktur .....	46
3.16 Universell tilgjengelig.....	46
3.17 Grunnforhold .....	47
3.18 Risiko og sårbarhets analyse (Eksisterende situasjon).....	48
3.19 Næring og virksomhet.....	50
3.20 Befolkning og behov .....	50
4.0 Konsept for Fjordsynmarka.....	51
4.1 Fra analysen .....	51
4.2 Fra teori.....	55
4.3 Formål og visjon .....	56
4.4 Planprosess .....	57
4.5 Inspirasjon.....	57
5.0 Reguleringsplan for Fjordsynsmarka.....	60
5.1 Arealplankart.....	60
5.2 Bestemmelser .....	60
6.0 Beskrivelse av planforslaget.....	70
6.1 Planlagt arealbruk .....	70
6.1.1 Reguleringsformål.....	71
6.2 Bebyggelsens plassering og utforming .....	74
6.2.1 Utnyttelsesgrad.....	74
6.2.2 Eneboliger, områdene BF1 – BF17.....	74
6.2.3 Rekkehus, områdene BK6 – BK7 og BK15 – BK16 .....	75
6.2.4 Rekkehus, områdene BK8 – BK9 og BK17 – BK19 .....	75
6.2.5 Kjedehus, områdene BK1 – BK5 og BK10 – BK14.....	75

6.2.6 Flermannsboliger, områdene BB1 – BB2 .....	76
6.3 Parkering .....	76
6.4 Tilknytning infrastruktur .....	77
6.5 TRAFIKKLØSNING .....	78
6.5.1 Kjøreadkomst .....	78
6.5.2 Krav til samtidig opparbeidelse.....	78
6.5.3 Tilgjengelighet for gående og syklende .....	80
6.6 Planlagt offentlig anlegg .....	80
6.7 Miljøoppfølging .....	80
6.8 Universell utforming .....	80
6.9 Uteoppholdsareal .....	80
6.10 Kollektivtilbud .....	82
6.11 Plan for avfallshenting .....	82
7.0 Virkninger av planforslaget .....	82
7.1 Overordnede planer.....	82
7.2 landskap .....	82
7.3 Stedets karakter .....	82
7.4 Forholdet til naturmangfold .....	82
7.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk .....	83
7.6 Uteområder.....	83
7.7 Trafikkforhold.....	83
7.8 Barns interesser .....	83
7.9 Sosial infrastruktur.....	83
7.10 Universell tilgjengelighet .....	83
7.11 Jordressurser/landbruk.....	84
7.12 Teknisk infrastruktur .....	84
7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen .....	84
7.14 Støyforhold .....	84
8.0 Diskusjon .....	84
Konklusjon.....	86
Figurliste.....	87
Referanser .....	90
Vedlegg .....	92

## Forord

Forslaget til reguleringsplan for Fjordsynmarka er en bacheloroppgave gjennomført av Jørgen Skipevåg. Oppgaven er for studiet Bygg ingeniør med retning byplanlegging. Oppgaven utgjør 20 studiepoeng og arbeidet er utført fra januar 2023 til Mai 2023. oppgaven bygger på kursene fra utdanningsløpet, men spesielt aktuelt for denne oppgaven er BYG120 Områdeplanlegging. Studiet har hatt mye fokus på steds kvalitet, planlegging og utforming av gode områder. Studiet har gitt meg mye kunnskap som har gitt et godt grunnlag under arbeidet med oppgaven. Utviklingen av en reguleringsplan har vært interessant, men også svært arbeidskrevende. Det er mye informasjon å ta hensyn til, men arbeidet har vært en lærerik erfaring som er fin å ha med seg videre.

## Sammendrag

Riska er en bydel i Sandnes kommune. I denne bydelen ligger tettstedet Hommersåk. Hommersåk er i kommuneplanen stemplet som et lokalsenter i Riska bydel. Kommuneplanens samfunnsdel fremlegger strategier for lokalsenterutvikling i bydelene. Det skal sikres gode leve vilkår, grønne kvaliteter og økt boligbygging. Hommersåk har en sammenhengende tettbebyggelse med unntak av et avsidesliggende boligområde. Dette boligområdet heter Riskatun. Riskatun ligger ytterst vest på Hommersåk. Området føles frakoblet resten av tettstedets urbane sammenheng. En ubebygde jordbruksmark avskiller Riskatun og Hommersåk. Denne jordbruksmarken ble i oppgaven kalt Fjordsynmarka. Formålet med oppgaven var å i større grad knytte Riskatun sammen med resten av Hommersåk. Dette ble gjort ved å utarbeide en reguleringsplan for Fjordsynmarka. Området skulle omreguleres til boligformål med fokus på boligkvalitet, grønnsstruktur og variasjon av boligtyper. I hvilken grad vil et nytt boligområde på Fjordsynmarka bidra til å knytte Riskatun sammen med Hommersåk? Hvordan kan det nye boligområde knyttes sammen med tilgrensende struktur for å skape et fungerende og bærekraftig område? En stedsanalyse ble gjennomført som et grunnlag for videre utarbeidelse av konsept og plan. I stedsanalysen ble områdets styrker og begrensninger avdekket. Relevant teori angående fagområde ble studert. Reguleringsplanen som er utarbeidet gir et forslag til hvordan Fjordsynmarka kan utvikles. Planforslaget tilrettelegger for at Riskatun knyttes sammen med resten av tettstedet, samtidig som det sikres gode uteoppholdsareal, gode levevilkår og varierte boligtyper.

## Abstract

Riska is a district in Sandnes municipality. In this district we find the town of Hommersåk. Hommersåk is labeled as a local center in the municipal plan. The municipal plan's community section presents strategies for local center development in the districts. Good living conditions, green qualities and increased construction of housing must be ensured. Hommersåk has a contiguous urban area apart from a remote residential area. This residential area is called Riskatun. Riskatun is located in the far west of Hommersåk. The area feels disconnected from the rest of the town. An undeveloped farmland separates Riskatun and Hommersåk. This farmland was called Fjordsynmarka in the thesis. The purpose of the task was to connect Riskatun with the rest of Hommersåk to a greater extent. This was done by preparing a regulation plan for Fjordsynmarka. The area was to be re-regulated for residential purposes with a focus on quality of housing, green structure and variety of housing types. To what extent will a new residential area at Fjordsynmarka help to connect Riskatun with Hommersåk? How can the new residential area be linked with adjacent structures to create a functioning and sustainable area? A site analysis was carried out as a basis for further design of the concept and plan. In the site analysis, the area's strengths and limitations were revealed. Relevant theory regarding the subject was studied. The regulatory plan that has been drawn up provides suggestions for how Fjordsynmarka can be developed. The planning proposal facilitates the linking of Riskatun with the rest of the settlement, while ensuring good outdoor living space, good living conditions and varied housing types.



## 1.1 Forskningsspørsmål

I denne bacheloroppgaven skal det undersøkes i hvilken grad utviklingen av et nytt boligfelt på Fjordsynmarka vil bidra til å knytte omkringliggende bomiljø sammen til et bærekraftig og fungerende område. Gjennom å utarbeide en reguleringsplan for Fjordsynmarka skal området imellom Riskatun og Riskafeltet fortettes. Riskatun skal tilkobles Hommersåk i mye større grad enn hva som er tilfelle i dag.

### **Viktige temaer for oppgaven:**

Reguleringsplanen skal fokusere på bokvalitet og varierte boligtyper for mennesker i ulike stadier av livet. Gode grøntområder og gang- og sykkelstier skal etableres. Det søkes å tilkoble allerede eksisterende overordnet nettverk av stier og grøntdrag. Det nye området skal struktureres fornuftig og på et fungerende vis, men skal også styrke tilgrensede områder. Området skal ha en tilfredsstillende permeabilitet med naturlige veivalg. Området skal føles trygt med trafikkdempende veisystem. Romslige og oversiktlige omgivelser er en målsetning.

### **Andre spørsmål:**

Hvilken organisering av boliger, veier og grøntarealer vil sørge for at Riskatun oppleves som en del av Hommersåks helhet. Hvilken type boliger, grøntareal, friområder og veisystem må etableres for å oppnå dette. Det skal avdekkes hvilke følger og innvirkninger opparbeidelsen av nytt boligfelt på planområdet vil ha på omkringliggende bomiljø. Hvordan bør området fortettes for å oppnå en følelse av et nytt sted, samtidig som området oppleves som en del av Hommersåks større sammenheng.



## 1.2 Metode

Fysisk planlegging dreier seg alltid om både produkt og prosess. Det skal utarbeides et produkt hvor planen skal ende i et utført prosjekt. Prosessen er arbeidet man utfører underveis til ferdig produkt. Prosessen innebærer omfattende planutarbeiding. Arbeidet er produktorientert. I prosessen er visualisering viktig. Informasjon hentes og bearbeides for å utvikle løsningsideer. Målet er å finne en løsning som samsvarer med planens intensjoner. Metoden i dette arbeidet kan beskrives som en sirkelformet prosess hvor ideskaping, ideformulering og ideprøving fungerer sammen. Fysisk planlegging er bygget opp av en serie av beslutninger som til slutt ender i et formulert forslag til de fysiske omgivelsene. Vi må velge nøye ut den informasjonen som trengs. (Fiskaa, Fysisk detaljeplanlegging, 2012)

### 1.2.1 Innhenting av kunnskap

Et godt kunnskapsgrunnlag er nødvendig før man tar for seg en oppgave av denne typen. Planleggingen krever mange hensyn. Det er mennesker som skal bo her og det er et allerede bebygget området som skal fortettes. Det var viktig å ta til seg den nødvendige kunnskapen. Biblioteket ble besøkt for å låne litteratur angående byplanlegging. Disse var nyttige til teoridelen, samt videre utforming av området. En kilde til kunnskap var naturligvis internett hvor flere artikler og digitale bøker ble undersøkt. UIS sine Canvas sider ble også flittig brukt, spesielt all informasjonen som var å finne i emnet BYG120 Områdeplanlegging. Her var det mye nyttig. Sandnes kommune sine nettsider var til god hjelp når det gjaldt informasjon om tomtene, statistikk og overordnede planer.

### 1.2.2 Verktøy

En rekke dataverktøy, kart og fotografier er tatt i bruk i oppgaven. Til å produsere figurer, illustrasjoner og kart er Adobe Illustrator brukt, i tillegg til tegnefunksjonen i Norgeskart. SOSI filer ble med hjelp av Nova Point gjort om til kartgrunnlag i DWG format. Reguleringsplanen er tegnet i Autodesk AutoCAD 2023 og produsert ved hjelp av Focus arealplan. Tekst og dokument er laget i Office Word. Fotografierne i oppgaven er tatt selv eller hentet fra kilder på internett. Fotografier som ikke er private har en beskrivelse og kildehenvisning som forklarer hvor de ble hentet fra. Sandnes kommune sine maler for planbeskrivelser og planbestemmelser er brukt. Punkter som ikke er relevant eller hensiktsmessig å inkludere i denne planen er sett vekk ifra.

### 1.2.3 Stedsanalyse

Et naturlig første steg på veien mot å besvare oppgavens problemstilling var å analysere planområdet og omegn. Et viktig første skritt i enhver utarbeidelse av en områderegulering er å utføre en stedsanalyse. Her startet også min arbeidsprosess. En stedsanalyse er et viktig verktøy for å samle inn informasjon og kunnskap på en systematisk måte. Hensikten er å få en fullstendig forståelse av Fjordsynsmarka. En god analyse tilrettelegger for videre planlegging og bidrar til best mulig beslutningsgrunnlag.

I analysen var fokus rettet mot å skaffe en så fullstendig forståelse over området som mulig. Her undersøkes alt ifra historie til grunnforhold. Dette er en viktig del av arbeidet. Stedsanalysen danner grunnlaget for tenkt visjon over området som deretter legger grunnsteinene for konseptet. Planområdets styrker, svakheter og behov ble avdekket for å planlegge et boligområde som utnytter tomtens fulle potensial. Hvilken løsning som gir best resultat for et område bør baseres på stedsanalyser og bevisste valg for hva som er viktig i det aktuelle lokalmiljøet. Befaringer ble gjort til planområdet hvor jeg fikk en bedre og bredere forståelse over planområdet. Jeg er oppvokst på Hommersåk så jeg kjenner godt til området fra før, men jeg avdekket mange nye sider ved området etter grundigere studering.

## 2.0 Teori

### 2.1 Utbyggingsprinsipper

#### **Boligplanlegging**

Bokkvalitet er naturligvis et viktig hovedfokus under planleggingen av boligområder. I tomter avsatt til boligformål er småhusbebyggelse mest vanlig, men leilighetsblokker og leilighetskompleks er også normalt. Hvordan vi organiserer byggene og hvilken boligtype man velger har mye å si for opplevelsen av området og dens helhet. Forskjellige typer hus fører til ulike planprinsipper. Ulike boligtyper appellerer til mennesker i ulike stadier av livet. En variasjon av boligtyper kan skape mangfold. Informasjonen i denne seksjonen er hentet fra Helge Fiskaas bok *Fysisk detaljeplanlegging* (Fiskaa, Fysisk detaljeplanlegging, 2012)

#### Frittliggende enebolig:

Totalt sett den mest dominerende boligtypen. Eneboligen ligger fritt på tomt med omtrent 8 meter avstand til neste hus. Boligen har eget uteareal og gårdsrom. Tomtestørrelsen varierer, men er i tettbebygde strøk ofte ca 400 – 500m<sup>2</sup>. Dagens arealsituasjon og kostnader har ført til at størrelsen på tomter stadig blir presset ned. Mindre tomter betyr at det kreves større søkelys på boligens plassering slik at arealet kan bli best mulig utnyttet.

### Kjedehus:

Dette er selvstendige eneboliger som er tilkoblet hverandre ved at de er bygd sammen i en kjede. Boligene er bygget sammen med garasjer som mellombygg. Tomtene for en bolig kan være relativt smal, men samtidig gi fine uteareal. Utnyttelsen vil ofte være på netto tomt minimum 300 m<sup>2</sup> per bolig. Legges fellesareal til kan tettheten være 2-2,5 boliger per dekar eller %BRA opptil 35-40%.

### Rekkehus:

Sammenhengende bygg med tre eller flere selvstendige boenheter. Boenhetene er koblet sammen på rekke med et vertikalt skille i form av felles skillevegg. Hver bolig har egen inngang. Rekkehus samler boenheter over omtrent 4,5 – 7 meter og i to etasjer. Det er også mulig å bygge bredere rekkehus med denne sammenhengende utformingen. Tettheten, inkludert vei og fellesareal, kan være inntil 3-4 boliger per dekar. %BRA inntil 40-45%.

### Leilighetskompleks/flermannsbolig:

Boligblokker og leilighetskompleks er arealeffektive boligtyper som tilrettelegger for flere boenheter innenfor et areal. Blokker trenger ikke være organisert som borettslag. Selvstendige boliger er nå nokså vanlig. Bygg på maks 4 etasjer er aktuelt for oppgavens planområde. Blokker av denne størrelsen blir bygget i vinkler eller rekker. På denne måten tilrettelegger man for et differensiert vegsystem og trygge friområder. Blokker med 3-4 etasjer bør gi om lag 8-10 boliger og %BRA på rundt 100%.

## **Veisystem**

Veisystemet baseres hovedsakelig på en inndeling i samleveier og tilkomstveier. Gang- og sykkelveier etableres der det er praktisk. I tillegg er det viktig å opparbeide diverse stier og snarveier med naturlige veivalg. Veiene bør planlegges med sikkerhet i tankene og da spesielt for lav fart. Svingete smale veier med korte rettstrekninger har en fartsreducerende effekt. Hus plassering og terrengvurderinger må samordnes med veiplanleggingen. Vei- og trafikksystemet skal gjøres så trygt som mulig. Det skal etableres egne veier for syklist og fotgjengere. Helst med et fysisk skille fra veien for motoriserte kjøretøy. Differensiering og separering av veisystem betyr å samle trafikk av samme art og formål. Områdets størrelse, forventet trafikk og terreng avgjør i hvor stor grad veisystemene differensieres. Veisystem kan bli inndelt i tre hovedtyper, tilkomstvei, samleveier og hovedvei. (Fiskaa, Fysisk detaljeplanlegging, 2012)

### Tilkomstvei:

Tilkomstveier er det laveste trinnet i veinettet for motorkjøretøy og gir direkte tilkomst til ulike formål. Eiendommer kan nå direkte fra veien. Tilkomstveien ønskes utformet som en sløyfe for å unngå gjennomgangstrafikk. De bør ikke være for lange slik at farten og trafikkmengden holdes på et lavt nivå. Fartsgrensen skal være rundt 30-50 km/t og man skal ikke trenge å kjøre lengre enn 250 meter for å komme innpå en samlevei.

### Samlevei:

Samleveien binder tilkomstveiene sammen med veier som har mer langtgående trafikk som hovedfunksjon. Samleveier skal gi forbindelser innenfor bydeler og områder. Det bør ikke være private avkjørsler langs denne veien. Dimensjonerende fart kan være 50-60 km/t og maksimal lengde bør være 1 km.

## **Menneske og friområder**

Mennesker og omgivelser må være i balanse og godt samspill med hverandre. Dette tilrettelegger for god bokvalitet for beboerne. Grønnstruktur kan tjene mange formål. Hensikten med grønne områder er å invitere til lek, rekreasjon og friluftsliv. Disse områdene må plasseres og tilpasses omkringliggende boligbebyggelse på en god måte. Folk flest ønsker en skjermet uteplass, gjerne med fin utsikt. Det er ulike interesser blant mennesker med tanke på hva de ønsker å bruke sin uteplass til. Noen vil ha rom til å drive med spesifikke hobbyer og aktiviteter, mens andre kun trenger en frilufts plass for seg selv. Det er et behov for felles uteareal for både unge og voksne som må dekkes. Nærhet til natur og kontakt med mennesker er en viktig livskvalitet. Uteområdene har en avgjørende påvirkning på bomiljøet og et nabolags felleskap (Vevang, Dennis Rene, Pettersen, 2017). Grønnstrukturen skal bidra til å knytte sammen boligområder og gangstier på en funksjonell måte (Kommunal- og moderneringsdepartementet, 2014). Bokvalitet er sammenhengen mellom den enkelte bolig, boligens beliggenhet i forhold til andre bygninger, uteoppholdsareal og tilknyttede grøntstruktur (Kommunal- og moderneringsdepartementet, 2014). Bokvaliteten påvirkes av utearealenes lysforhold, støyforhold, vegetasjon og plassering av bygninger.

## 2.2 Områdeplanlegging

Denne seksjonen omhandler hvordan man bør planlegge bærekraftige samfunn og gode nabolag. Relevant litteratur og artikler om urban planlegging undersøkes for å bli kjent med hva planleggere i dag og i fortiden har satt fokus på. Det er flere ulike idealer og prinsipper som er viktig å ha i tankene under planleggingen av et boligområde.

### David Sims kriterier

David Sim er en dansk arkitekt og urban designer. I sin bok, *Soft city*, skriver han om ideell bygningstetthet for hverdagslivet. Boken tar for seg mulig levedyktighet og bærekraften til bebygde miljøer. Her har Sim utarbeidet ni kriterier for å vurdere kvaliteten på et tettbebygde område. (Sim, 2019)

1. Diversity in built form:  
Det er ønskelig med et bredt utvalg av bygningstyper i umiddelbar nærhet til hverandre. Mangfold av boligtyper og størrelser bør skape en visuell variasjon.
2. Diversity of outdoor spaces:  
Den urbane formen skal tilrettelegge for ulike typer uterom som dekker behovet til det offentlige og private liv. Det bør være enkelt og hyggelig å bruke tid utendørs. Utendørsopphold kan koble folk sammen med omgivelsene og med hverandre.
3. Flexibility:  
Bygninger og urbane rom bør være fleksible og mottakelig for endring. Dette betyr at området må være mottakelig for demografisk og økonomisk endring. Området bør evne å justere seg etter fremtidens behov.
4. Human scale:  
Byggenes dimensjon og detaljer skal tilby velvære og komfort for beboerne i og rundt området. Bygg skal bygges i en skala som skaper behagelige rom for mennesker.
5. Walkability:  
Bygget form skal tilrettelegge for enkel tilknytning og tilgjengelighet. Dette kriteriet handler om å skape et beskyttet, komfortabelt og trivelig område med enkel bevegelse innad i bebyggelsen.
6. A sense of control and identity:  
Urbane rom bør gi en følelse av identitet, orientering og navigering. Bygget form består av identifiserbare, distinkte steder som kontrolleres av et individ eller en gruppe. Følelsen av felleskap blir skapt av felles uteområder og opplevelsen av å bo i et nabolag.
7. A pleasant microclimate:  
Bygget form bør bidra til å skape et komfortabelt mikroklima. På denne måten høynes mulighetene for at beboerne bruker tid utendørs. Godt mikroklima oppmuntrer til spasing, sykling og sosiale møter utendørs. Et område med lavere byggehøyder skaper som regel bedre mikroklima grunnet ingen høye strukturer som kan skape turbulens. Høyere bygg kan fange sterkere og kaldere vinder slik at vindene avledes ned mot bakkenivå.
8. Smaller carbon footprint:  
Det bør tilstrebes å redusere ressursbruk i anlegg og drift. Livsstiler som etterlater lite karbonavtrykk (gå/sykling) skal fremmes.

9. Greater biodiversity:

Bygget urban form skal la grønne områder og naturliv trives. Biologisk mangfold har flere fordeler, både for mennesker og planeten. Helse og velvære for beboerne bedres. Vegetasjon skaper et estetisk fint inntrykk og maskerer de ellers harde overflatene som vegger og asfalt. Mangfoldig natur i bebygde strøk reduserer ofte stress og renser luften. Vegetasjon kan brukes som visuell skjerming og som skjerming mot klima.

### **Husbankens veiledning om gode boligområder**

Husbanken, den Norske stats husbank, sitt hovedformål er å finansiere boligtiltak. De gir lån og formidlere støtte til bygging av boliger. Gjennom årene har de gitt ut flere veiledninger som skal fungere som et hjelpemiddel for å oppnå dette. En av disse veiledningene er «Gode boligområder» utgitt i år 2000. veiledningens ideer og prinsipper er i høy grad aktuelt fortsatt den dag i dag. Veilederen henvender seg til fagpersoner som arbeider med boligplanlegging både i offentlig og privat sektor. (Husbanken, 2000)

Veiledningen setter søkelys på viktigheten av at en bebyggelsesplan tar hensyn til eksisterende landskap og grønne områder. Omgivelsene skal være trafiksikre og ikke være belastet med støy og forurensing. Private og felles utearealer skjermes for hverandre. I likhet med David Sim fokuserer Husbanken på viktigheten innslag av naturlig vegetasjon og terreng. Trivselen i et område heves og påvirker lokalklima på en positiv måte. Vegetasjon kan kaste skygge på varme dager og skjerme for vind og regn på stormfulle dager. Nærhet til skog og mark er en viktig bokvalitet. Redusert inngrep i naturen vil bevare biologisk mangfold. Trygge oppholdsareal for barn og voksne er viktig. Bolignære utearealer skal tilrettelegge for sosial kontakt og rekreasjon. Plassering av offentlige utearealer nærme boligbebyggelsen vil redusere behovet for transport ut av området. På denne måten kan bilens rolle i boligområdet bli redusert. Dette vil resultere i både bedre utearealer og bedre miljø. Mye grønt og lite avhengighet av bil er høyt verdsette kvaliteter hos Husbanken. Hus og parkering legges nær boligveier for å begrense private veier og terrenginngrep. Fortetting i eneboligområder kan gjøres ved å bygge videre på strukturen i tilgrensede områder. Her kan allerede eksisterende grøntareal og bebyggelsesmønster videreføres.

### **Clarence Perrys enhetsnabolag konsept**

Clarence Arthur Perry (1872 – 1944) var en amerikansk byplanlegger. Han jobbet med urban planlegging i New Yorkes planleggings avdeling. Perry hadde en tydelig oppfatning av hvordan boligområder skulle planlegges. Han utviklet konseptet om nabolags enheten i 1929 og var en sterk pådriver av denne. Perry var klar på at nabolag har unike fysiske og sosiale egenskaper som skiller dem fra resten av byen. Enhetsplanen bestod i korte trekk av arbeidet med å skape nabolagssamfunn for å møte behovene knyttet til familieliv i en enhet som er tilkoblet den større helheten av byen/tettstedet. Perry definerte nabolag som en samling boenheter som ligger tett på hverandre, med en felles interesse i omkringliggende områder. Et av fokus punktene hans var at et nabolag er et samfunn av liten skala hvor folk kjenner hverandre, deler mange aktiviteter og har en følelse av tilhørighet. Bokkvaliteten avhenger ifølge ham på boligtypene, gater, fortau, trær, lys og gangstier (Nadh, 2023)

De fysiske omgivelsene er viktige for å skape en fellesskapsfølelse og planleggingen bør baseres på behovet til de som skal bo i nabolaget. (Wangchuk, 2022)

Clarence Perrys konsept beskriver en rekke ideer og tanker om nabolagets oppbygning. Han utarbeidet seks grunnleggende prinsipper for godt nabolagsdesign. Teorien hans ble hovedsakelig brukt til planlegging av byer og boligområder tilknyttet et samfunn.

1. Nabolagets brennpunkt burde være nærheten til grunnskole og institusjoner av denne typen.
2. Arterielle veier burde plasseres rundt omkretsen av området for å definere grenser. Bruken av interne veier burde være begrenset nabolagets beboere.
3. Interne veier designes i et hierarki som enkelt skiller arterielle veier fra lokale gater. Veiene burde oppmuntre til trygg og lav trafikkmengde.
4. Omtrent 10 prosent av nabolaget burde brukes til grønne og åpne områder.
5. Kommersielle tilbud burde ligge i områdets perifer.
6. Nabolagets radius burde maksimum være ca. 403 meter (one quarter mile).

### **Public places urban spaces**

Bokens innhold er stort sett rettet mot designstyring, forvaltning og utforming av offentlige rom. Den konstaterer stadig verdien av godt design. Boken gir en presentasjon av de ulike, men tilknyttede, dimensjonene i urban design. Dette er fokuspunktene. Det fremheves hvordan urban design er en prosess hvor det er ingen rette eller gale svar. Planleggingen skal skje innenfor den lokale, globale, marked og regulatoriske konteksten. Disse har alle en sammenheng. Lokale handlinger har globale påvirkninger og ulemper, samtidig som globale handlinger har lokale påvirkninger og ulemper. Bokens hovedfokus de ulike dimensjonene som bygger opp bak et godt urbant design. (Carmona, 2021)

#### Morphological dimension:

Morfologiske mønstre skal forstås og utvides for å skape distinktive kvartaler. Sammenhengende nettverk av godt tilkoblede stier og gater søkes etablert.

#### Perceptual dimension:

Prosjekter skal bidra til å skape en ny stedsfølelse. Det skal etableres godt leselige og meningsfylte offentlige områder.

#### Social dimension:

Utviklingen av et sted skal fremme en tilgjengelig og trygg bruk av det offentlige rom. Planleggingen skal gi muligheter for sosialt samspill og mangfold.

#### Visual dimension:

Det er viktig å skape visuelt fine og spennende steder. Bygninger, gater og gatemøbler skaper sammen med hardt og mykt landskap en visuell interesse. Disse elementene skal fungere sammen for å forsterke stedsfølelsen.

### Functional dimension:

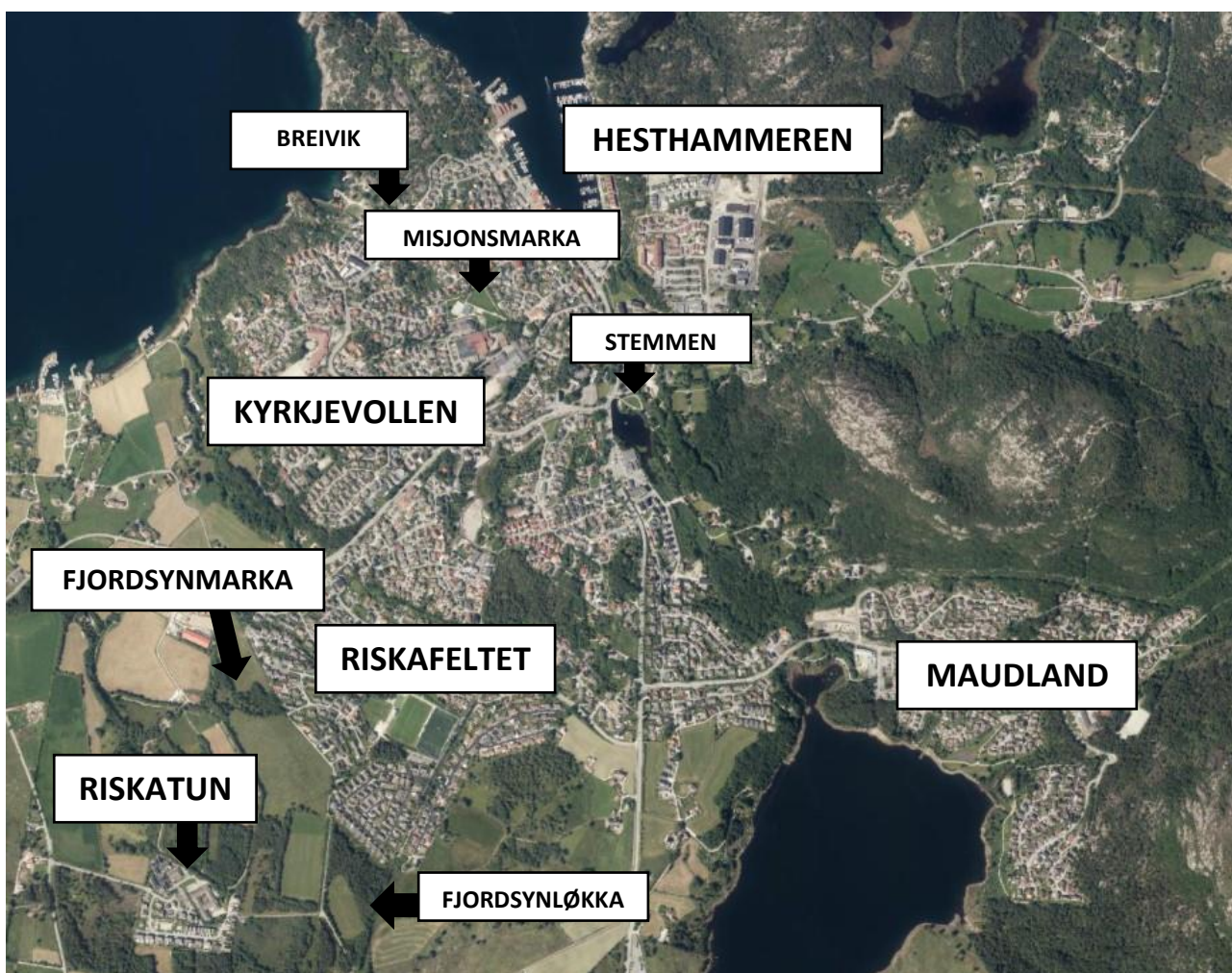
Det tilrettelegges for variasjon av bruksmuligheter. Blandingen av utearealer skal støtte opp om det offentlige rom. Et sted skal skape muligheter for nødvendige og valgfrie sosiale interaksjoner. Planlagt infrastruktur innlemmes og utvider det etablerte nettverket av veier og gangstier.

### Temporal dimesnion:

Et planforslag vurderes på tvers av ulike tidshorisonter og årstider. Byplanleggere må forstå hvordan omgivelser er brukt på forskjellige måter til ulike tider. Det er viktig å ha en oversikt over hva som endrer seg over tid og hva som forblir uendret. Planforslag utformes og administreres for å kunne imøtekomme endringer med tiden. Bymiljøer endrer seg over tid i sammen med utbyggingsprinsipper og bypolitikk.

## 3.0 Stedsanalyse

I analysen vil det refereres til omkringliggende områder. Det blir en del navn å ha kontroll. Kartet under er laget for å gi en oversikt over hva det prates om.



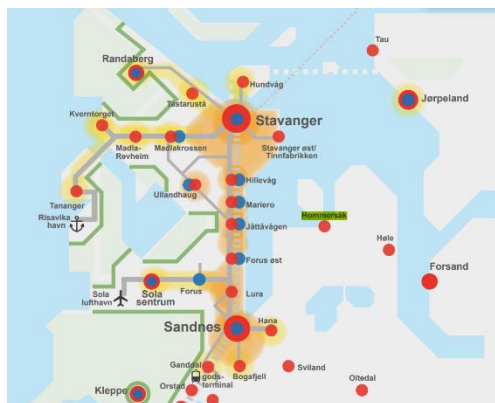
Figur 2 Oversikt over stedsnavn



## 3.1 Overordnede planer

I analysens første del skal relevante planer og politiske føringer utarbeidet av kommune og stat undersøkes.

### 3.1.1 Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke



Figur 3 Oversikt over sentrumsområder og lokalsentre i regionen

Regionalplaner skal sørge for en strategisk, balansert og bærekraftig utvikling av regionen. Det er et verktøy for å ivareta samfunnets interesser og en fornuftig forvaltning av arealer. Regional planen er utviklet av fylkestingene. Planen gir føringer for planleggingsoppgaver som påvirker flere kommuner. Det skal settes søkelys på helhetsløsninger. I planen blir Hommersåk markert som et lokalsenter i regionen. Hommersåk er også markert som et prioritert utbyggingsområde.

(Rogaland fylkeskommune, 2020)

Viktige prinsipper:

- By- og tettstedsentrene utgjør hovedstrukturen for areal utvikling i regionen.
- Områdene utvikles med høy arealutnyttelse og utforming av kvalitet.
- Det tilstrebes for utvikling av levedyktige lokalmiljø ved at utbygging skjer «innenfra og ut» i eksisterende tettsteder som Hommersåk. Potensial for fortetting og transformasjon vurderes før nye arealer disponeres til utbyggingsformål.
- Fremtidsorientert og endringsdyktig.

Viktige mål:

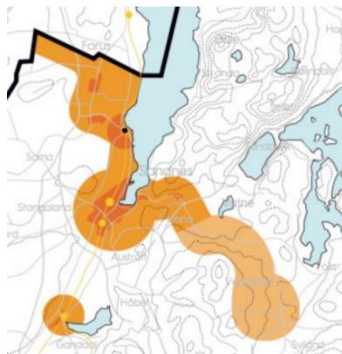
- Effektivisere arealforbruket
- Styrke verdiskaping
- Redusere klimagassutslipp
- Oppnå høy livskvalitet

Delmål:

- Konkurranseskraft
- Livskraftige nabolag
- Levende sentrumsområder

### 3.1.2 Kommuneplan for Sandnes 2019-2035

Planen består av tre hoveddeler og gir overordnede mål og føringer angående utviklingen av Sandnes kommune. Vi har en samfunnsdel, arealdel og en handlingsdel. Samfunnsdelen beskriver langsiktige mål for samfunnsutviklingen i Sandnes ved ulike strategier. Her presenteres ulike mål som må oppnås for at menneskene i kommunen sammen skal skape et bra samfunn. Når det gjelder Hommersåk har Sandnes kommune utviklet egne strategier for lokalsentrum i kommunen. Lokalsentrum skal utvikles og planlegges på en attraktiv måte med blant annet særpreget, grønne kvaliteter og sosiale møtestedet i tankene. Mitt aktuelle planområde er markert som et LNFR areal. Dette vil si landbruks-, natur- og friluftsområde. I denne oppgaven simulerer jeg at planområdet har blitt godkjent for boligutvikling. Punkt 2.4 i planen omhandler ønske om å skape attraktive bomiljø. Her presenteres ulike hensynsområder. Nye utbyggingsplaner skal heve bymessige kvaliteter, samt sikre grønne kvaliteter og rekreasjon i nærområdet. Ny utbygging skal bygge på områdets eksisterende landskap og alle nye byggeprosjekt skal garantere variasjon i boligtyper og boligstørrelser. etablert. (Sandnes kommune, 2019)



Figur 4 Prioriterte byutviklingssoner

Punkt 2.1 i kommuneplanens samfunnsdel omtaler prioriterte byutviklingsområder. Dette innebærer at fremtidig boligbygging prioriteres til sentrale byområder. Kommunen åpner i tillegg for moderat boligbygging i eller i nær tilknytning til lokalsentrene i de øvrige bydelene. Figur 4 hentet fra kommuneplanen markerer den prioriterte byutviklingsaksen. Vi ser at Hommersåk ligger utenfor denne aksen. (Sandnes kommune, 2019)

#### Kommuneplanens Samfunnsdel- mål og strategier

Her er en samling av mål og strategier presisert i samfunnsdelen som er relevant for oppgaven (Sandnes kommune bystyret, 2019).

##### Langsiktige mål:

- Det skal sikres gode leve- og oppvekstvilkår i alle bydeler.
- Styrke kommunens kultur- og idrettsliv.

### Strategi for by- og stedsutvikling:

- Gangforbindelser og grønne kvaliteter skal styrkes.
- Lokalsentra skal utvikles med fokus på lokalt særpreg, grønne kvaliteter og sosiale møtesteder befolkningen i bydelen.
- Hommersåk som lokalsenter styrkes med søkelys på rekreasjon, turmuligheter og opplevelser. Det skal etableres boliger, tjenestetilbud og sosiale møtesteder for bydelens innbyggere. Nye utbyggingsprosjekter på Hommersåk skal sikre siktlinjer og offentlige passasjer.
- Det skal tilstrebes å skape attraktive bomiljø.
- Nye byggeprosjekter skal tilføre bymessige kvaliteter. Byrommenes kvalitet og utforming med hensyn til omgivelsene skal planlegges først og etterfulgt av byggene.
- Det skal sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper.
- Byggeprosjekt skal tilrettelegge for grønne kvaliteter, rekreasjon og å bygge på eksisterende landskapstrekk. Grøntarealer skal etableres med effektive forbindelser til gangenett og allerede eksisterende grønntarealer.

### **Bestemmelser som gjelder for området**

Kommuneplanens arealdel angir bestemmelser og retningslinjer for arealbruk i kommunen. Her presiserer også rekkefølgekrav til byggeprosessen. (Sandnes kommune, 2019)

### Bo og områdekvalitet:

Det skal sikres:

- Oversiktlige og godt belyste adkomstforhold
- Møteplasser
- Uteoppholdsarealer
- Gårdsrom
- Forebygging av kriminalitet i utbyggingsområder.

Det skal tilrettelegges for:

- Boligområder med varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og beboersammensetninger.
- Overganger mellom privat og offentlig uteareal skal utformes på en god måte.
- Når nye og eksisterende byggeområder fortettes skal overordnet grønnstruktur ivaretas og utvikles. Nettverk av turveier, stier, gang- og sykkelforbindelser mellom lek- og rekreasjonsarealer, grønne lunger og grøntdrag ønskes etablert.

### Byform og arkitektur:

- Planen skal tilføre nærmiljøet nye eller forbedrede områdekvaliteter.
- Nye byrom skal ha god form, tilpasset menneskelig skala, universelt utformet og opprettholde en god sammenheng med eksisterende og planlagt struktur.
- Det søkes god terrengtilpasning og minst mulig bruk av skjæringer, fyllinger og murer.

### Utnyttelse:

- I Lokalsenter utenfor byutviklingsaksen bør utnyttelsen være mellom 70-160 % BRA.

### Boligsammensetning:

- 15 % av boligene bør være mindre enn 55 m<sup>2</sup> BRA
- 15-35 % av boligene bør være større enn 80 m<sup>2</sup> BRA

### Bebyggelse til boligformål Garasje/carport:

Maksimalt bebygd areal	50 m <sup>2</sup> (BYA)
Maksimal gesimshøyde (Målt fra terreng)	3,0 m
Maksimal mønehøyde (Målt fra terreng)	4,5 m

Flere bygg innenfor samme ramme tillates dersom 50 m<sup>2</sup> BYA ikke overstiges. Når det gjelder seksjonerte tomannsboliger tillates samlet garasje og bodareal på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA for hver boenhet. Utforming av garasje/carport skal tilpasses boligen.

Carport/Garasjes plassering:	Avstand til veikant:
Vinkelrett mot vei	Minimum 5 m
Parallelt med vei	Minimum 1 m

Det skal legges vekt på tilpasning til terrengforholdene, synlighet i landskapet og minimale konsekvenser for naturen rundt ved plassering av bygg/tiltak.

### **Uteoppholds- og lekeareal**

#### Felles uteoppholdsareal:

Tabellen viser krav til minste felles uteoppholdsareal M<sup>2</sup> MUA pr.boenhet i planområde.

Uteoppholdsarealet skal søkes etabler på terreng.

Størrelse på minste felles uteoppholdsareal på terreng:	
Områdetype	Krav til M <sup>2</sup> MUA pr.boenhet på terreng
Øvrige områder	30 m <sup>2</sup>

### Privat uteoppholdsareal:

Boenheter skal ha uteplass. Kravene til privat uteoppholdsareal kommer i tillegg til kravene til minste felle uteoppholdsareal.

- Eneboliger og rekkehus skal etablere privat uteplass på bakkeplan.
- På privat uteopphold skal minimum 50% være sol eksponert kl 15:00 ved vårjevndøgn og 18:00 ved sommersonn.
- For eneboliger og sammenbygde småhus/rekkehus bør hagedybden ikke være mindre enn 6 m og arealet skal ikke være mindre enn 60m<sup>2</sup> sammenhengende.

### Lekearealer:

Lek- og uteoppholdsarealer skal bygges der som forholdene er best iht. områdekvalitet, støy, solbelysning, vind, trafiksikkerhet og universell utforming. Areal avsatt til lek skal fungere godt som sosial møteplass for alle. Nærlekeplass på 175 m<sup>2</sup> utløses av 4 boenheter, og dekker 35 boenheter. Områdelekeplass på 1,5 dekar utløses av 35 boenheter, og dekker 200 boenheter. Aktivitetsfelt/ballflate på 3 dekar utløses av 200 enheter, og dekker inntil 600 boenheter.

- Avstand til nærlekeplass kan økes til maks 100 meter dersom felles uteareal får en kvalitetsmessig utforming som vil virke som en gunstig møteplass for opphold og lek for ulike aldersgrupper.
- Benytter flere enn 35 boliger sandlekeplassen, bør størrelsen øke med 6 m<sup>2</sup> pr.bolig.
- Benytter flere enn 200 boliger kvartalslekeplassen, bør størrelsen økes med 10m<sup>2</sup> per boliger. Det tilstrebes å tilby et godt utvalg av lekefunksjoner og aktiviteter.

### **Parkering**

I kommuneplanens temakart for parkeringssoner i Sandnes er Hommersåk plassert i parkeringssone 4.

### Fellesbestemmelser parkeringssone 2-4:

- Minimum halvparten av sykkelparkeringsplassene etableres i tilknytning inngangspartier og være ferdig installert før bygget tas i bruk. Resterende kan være plassert innendørs.
- Beregning av krav om antall parkeringsplasser skal resultatene alltid rundes opp til nærmeste hele plass.
- Bygninger hvor hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne og for tilgjengelige boliger, vurderes behovet for tilrettelagte plasser særskilt.
- I nye felt skal det være tilstrekkelig dekning av gjesteparkeringer slik at gateparkering unngås.

Antall bilparkerings plasser pr.boenhet:

	Sone 4 Øvrig
Beboerparkering	Maks 2,0 inkl. gjesteparkering
Gjesteparkering felles	0,3
Gjesteparkering individuell	1,0

**Sykkelparkering**

Sykkelplasser per boenhet:

	Sone 4 Øvrig
Individuell parkering	Min 4,0
Felles parkering	Min3,0

**Universell utforming**

Reguleringsplaner skal ta for seg forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til tilgrensede områder. Universell utforming skal ivaretas under etablering av grøntstruktur, veiinfrastruktur og lek- og uteoppholdsareal.

### 3.1.3 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er i dag ikke regulert til noe konkret formål.



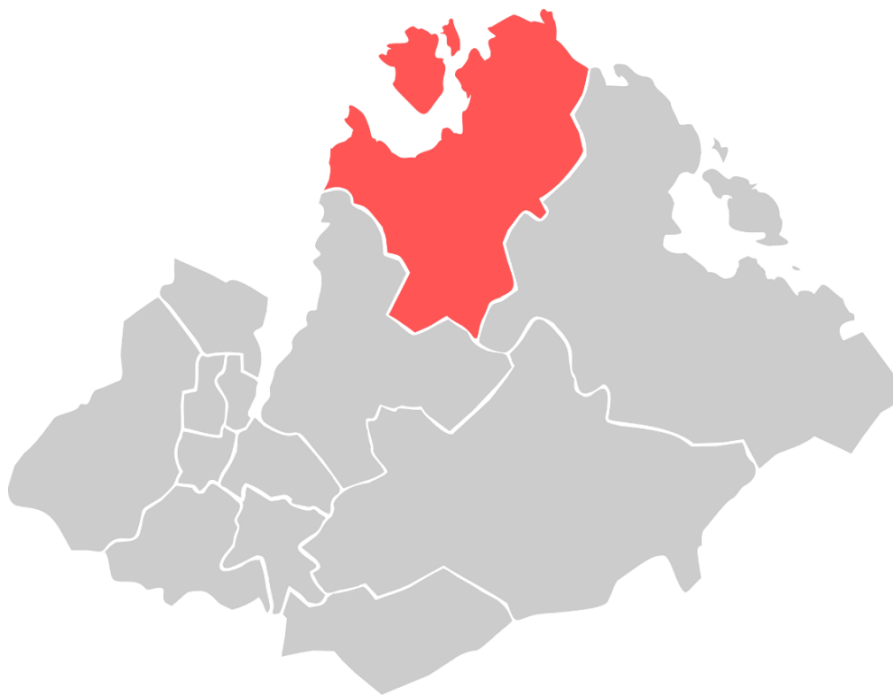
Figur 5 Tilgrensende reguleringsplaner

### 3.1.4 Tilgrensende planer

Områdene rundt Fjordsynsmarka er for det meste regulert til bolig- og landbruksformål. De tilgrensende byggefeltene har begge arealer markert i grønt, regulert til offentlige friområder og felles lekeareal. I tillegg er det areal for offentlige formål markert i rødt. Se figur 5.

## 3.2 Hommersåk

I denne oppgaven skal jeg sette søkelys på bydelen Riska og bygdesamfunnet Hommersåk. Hommersåk er et tettsted i bydelen Riska. Riska er en av 13 bydeler i Sandnes og ligger i enden av Riskafjorden. I 2022 var 6 681 mennesker bosatt her ifølge SSB (Statistisk sentralbyrå, 2022). Hommersåk ligger omtrent 13 kilometer unna Sandnes sentrum. Tettstedet har en fin lun beliggenhet mellom to fjellkjeder. Hommersåk har både fjell, skog og sjø. Bygda er preget av en landlig idyll, men tilbyr de fleste goder og funksjoner en skulle trenge. Her finner vi blant annet skoler, dagligvarebutikker, næringsliv, restauranter, båthavn og omsorgshjem for eldre.



Figur 6 Sandnes kommune med Riska bydel fremhevet i rødt

### 3.2.1 Historisk utvikling

Informasjonen i dette kapittelet er hentet fra nettsidene til Riska historie museums lag (Riska historie og museums lag, 2023). Hommersåk kan by på både historie og rekreasjon. Områdets fine beliggenhet har gjort at dette alltid har vært et sted godt egnet for bosetting. Arkeologiske funn kan tyde på at mennesker har slått seg ned her i lang tid. Funnet av et kors 1 kilometer fra Hommersåk sentrum kan dateres tilbake til så tidlig som år 750. Dette er 150 år før kristningen av Norge tok fart for alvor. Det er gjort flere utgravninger som viser at folk har bodd her siden steinalderen. Bosettingen fra denne tiden var stort sett nær sjøen. Det var to gårder som hadde stor innflytelse på bygdesamfunnet i bronsealderen og jernalderen. Riska og Hogstad gårdene etablerte seg som to maktsentre. Riska var den opprinnelige gården og Hogstad som ligger en halv mil unna i den sørlige yttergrensen av Riska. Mitt analyseområde ligger ved Riskatun som grenser til Hogstad. Riska og Hogstad hadde et godt grunnlag for jordbruk da jorden består av sandvoller som isbreen har lagt ifra seg.

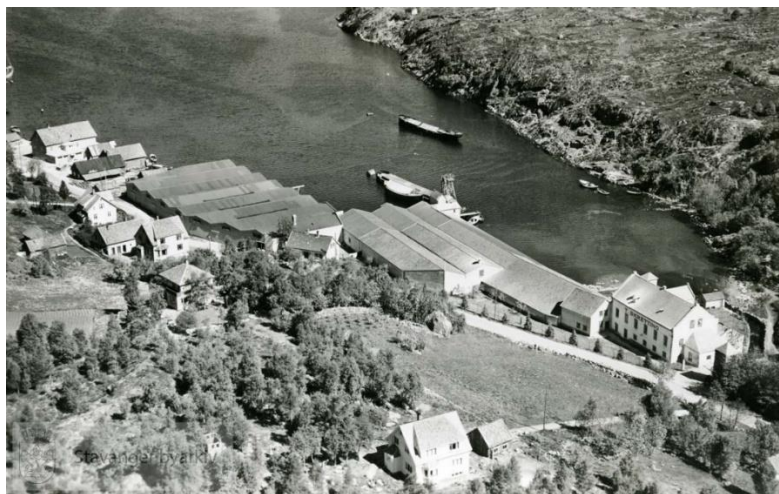
Riska hørte i mange hundre år til Stavanger. Da nabo samfunnet Hetland, som også var en del av Stavanger, løsrev seg ble Riska innlemmet i Hetland kommune. Hetland bestod av områder rundt Stavanger, samt Randaberg og Riska. Det var fortsatt en lang vei over fjorden for Riskabuen til nærmeste kirke. På 1800-tallet trådte flere sterke personligheter i bygda frem med å fremme et arbeid om å løsrive seg fra Hetland. Riskafolket ønsket kirke, gravplass og skole til bygda. En rekke saksbehandlinger ble holdt i kommunestyret. Riska fikk samtykke til å etablere eget sokn. Kirken ble bygget sentralt i riska ved vannet «Stemmen» i 1877. Her ligger fortsatt den ærverdige kirken godt vedlikeholdt i dag. Ny kirke ble bygget et lite stykke unna i 1999. Etableringen av sokn hadde stor betydning for Hommersåks videre bosettelse og utvidelse.





*Figur 7 Hommersåk sett fra Hommersåk fjellet*

Riska har hovedsakelig vært en jordbruksbygd frem til de siste 130 årene. Viktig næring og industri for bygda har i etterkant vært variert. Det startet med et møllebruk som ble etablert i 1878. Siden dette har Riska vært preget av blant annet sildolje- og gjødselproduksjon, båtbygging, trevareindustri, møbel produksjon og tekstilindustri. I 1877 ble den første skolen etablert på Frøyland. Denne brant ned 30 år senere i 1907 og det ble bygget en ny skolebygning i Krossen like ved kirken. Skolen heter Hommersåk Skole og er fortsatt i bruk, men skal legges ned innen 2025. Tilflytningen til bygda økte noe som økte behov for varer. Gårdene kunne ikke dekke hele etterspørslene slik som tidligere. Dette åpnet muligheter for å starte butikker. Butikkene ble etablert nede i vågen ved sjøen. Et av husene som rommet den første butikken i bygda står fortsatt i dag. Huset står nede i vågen rett bak Bryggen senter. Det skulle bli startet flere ulike småindustrier på Hommersåk i årene som kom. Det skjedde flere viktige begivenheter fra 1870 til utover begynnelsen av 1900-tallet som ville tilrettelegge for fremveksten av Hommersåk som et tettsted.



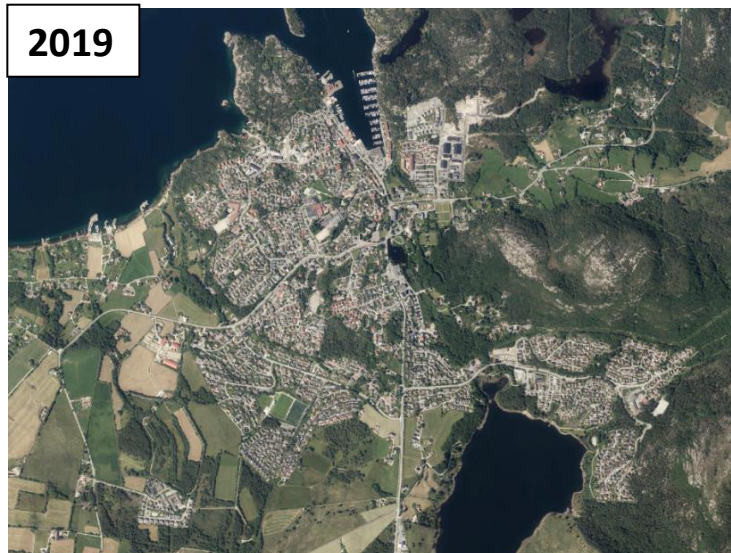
*Figur 8 Flyfoto av Hommersåk mølle, dagens vågen, fra 1951*

Det opprinnelige navnet som ble brukt på soknekommunen var Riskaverven, men ble i 1936 endret til kun Riska. Hommersåk, som også ble kalt Hommersand, var tettstedet i Riska. I siste halvdel av 1900-tallet og frem til i dag har Hommersåk utviklet seg betraktelig. Økt innbyggertall eskalerte bygging av 2 nye barneskoler og 1 Ungdomsskole. Kyrkjevollen skole, Maudland skole og Riska ungdomsskole. I 1986 sto Riskas egen svømmehall ferdig. Riskahallen tilførte bygden svømmehall, idrettshall, bibliotek, tannlege og grendehus. Dette ga et enormt løft for tettstedets kultur- og



*Figur 9 Bryggen senter ved Hommersåk vågen*

idrettsliv. Innen utgangen av 1900-tallet hadde Hommersåk blitt et populært sted å bo. Utvidelsen av Hommersåk har gjennom årenes løp skjedd gradvis med utbyggelsen av flere byggefelt. Riskafeltet på 70-tallet, Kyrkjevollen på 80-tallet, Maudland på 80-tallet og Hesthammeren så sent som 2022 er eksempler på utvidelser av bygden. På Riskatun lå det opprinnelig en gård. Gården ble byttet ut med noen få boliger og et offentlig tjenestebygg rundt 90-tallet. Mellom 2007 og 2012 ble Riskatun utvidet med ytterligere boenheter. Riskatun ligger i motsetning til de andre byggefeltene avsidesliggende i utkanten av Hommersåk. Bryggen senter ble bygget i 2002. Oppføringen av et handlesenter pyntet sammen med nye leilighetsblokker opp Vågen og sentrum betraktelig. Tettstedet blir i dag hovedsakelig omtalt som Hommersåk fremfor Riska.



2019

Figur 11 Flyfoto over Hommersåk fra 2019



1973

Figur 12 Flyfoto over Hommersåk fra 1973

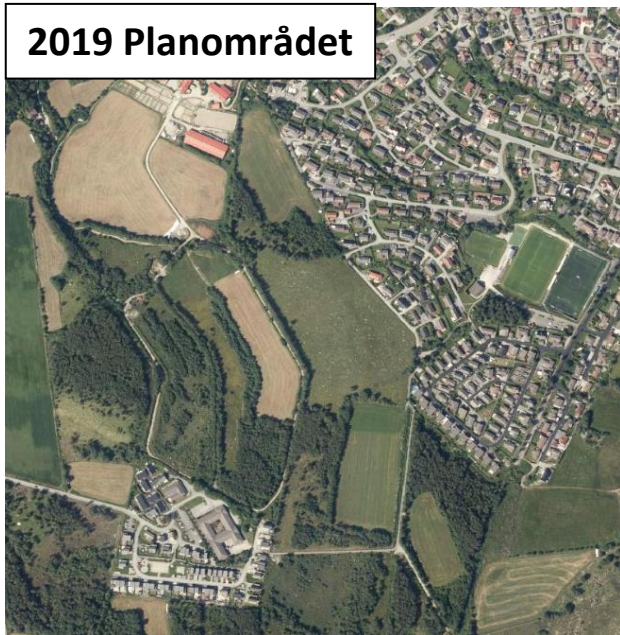


1965

Riskatun

Figur 10 Flyfoto over Hommersåk fra 1965

**2019 Planområdet**



*Figur 14 Flyfoto over planområdet fra 2019*

**2007 Planområdet**



*Figur 13 Flyfoto over planområdet fra 2007*

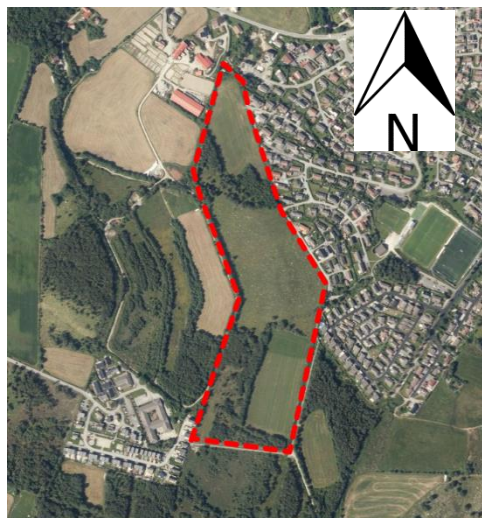
**1965 Planområdet**



*Figur 15 Flyfoto over planområdet fra 1965*

### 3.3 Tomtens beliggenhet

Planområdet, Fjordsynsmarka, ligger i utkanten av Hommersåk i nærheten av Li og Skjørestad. Området ligger Sør-vest for Hommersåk sentrum, på en mark mellom byggefeltene Riskatun og Riskafeltet. Riskatun ligger for seg selv omtrent 400 meter i luftlinje fra Riskafeltet og ca. 3 kilometers kjøretur fra Hommersåk sentrum. Planområdet er et stort avlangt landbruksområde som strekker seg 800 meter ifra sør til nord. Tomtens størrelse er 114,851 dekar.



Figur 16 Tomtens avgrensing

### 3.4 Dagens bruk og tilgrensede arealbruk

Planområdet består i dag for det meste av skog, myr, mark og landbruk. Sør på tomten ligger et skogholt og en dyrket mark. I sentrum av tomten har vi et relativt stort åpent landskap brukt til beitemark for kuer og sauer. Lengst nord har vi enda et skogholt og en dyrket mark. Det renner en bekk på tvers av området. Bekkeløpet går fra Riskatun i vest og gjennom grøntdraget mot anlegget til bydelens fotball klubb, Riska FK.

Omkringliggende områder består hovedsakelig av boligstrøk og gårdsbruk. Riskatun ligger i vest. I midten av Riskatun ligger et offentlig bygg som tidligere fungerte som barnehage og pleiehjem for eldre. Driften av bygget er i dag avsluttet og Sandnes kommune er i en prosess hvor det skal avgjøres hva som skal skje med det tomme bygget. Øst for planområdet har vi et boligfelt som er et av de første store utbyggingsprosjektene på Hommersåk. Dette boligområdet heter Riskafeltet og ble bygget i slutten av 1960 årene frem til begynnelsen på 1970 årene. Her ligger blant annet anlegget til Riska FK med klubbhus og flere kunstgressbaner. Riska fotball klubb har brukt Fjordsynsløkka mye gjennom årene som er en gressbane like sør-øst for Fjordsynsmarka. Planområdets nordlige ende grenser til et anlegg som rommer en rideskole. Her finnes stall og ride hall. Øvrige tilgrensede tomter er preget av skog og landbruk.



Figur 17 Fjordsynløkka



Figur 18 Riska stadion

### 3.4.1 Eksisterende bygg på planområdet

Det er svært lite bygninger på planområdet. I skogholtet i sentrum av tomten ligger det to skur og redskapsboder brukt til driften av landbruk. Ytterst nord på planområdet er det 2 bygg. Dette er garasjer som rommer diverse utstyr og maskiner.



Figur 20 Gammelt skur



Figur 19 Garasjer og redskapsboder

### 3.5 Omkringliggende struktur

Fjordsynmarka ligger som nevnt tett inntil allerede utbygde områder. Det er meget lite struktur å analysere på selve analyseområdet. Det er derfor av stor interesse å ta en grundigere titt på områdene rundt. Bygge strukturen gjenspeiler perioden områdene ble utbygget. Et planforslag bør passe harmonisk inn sammen med nabo områdene.

#### Riskafeltet:

Dette var et av de tidligste store utbyggingsprosjektene på Hommersåk. Boligtypene her er hovedsakelig frittliggende eneboliger. Eneboligene har tidstypisk 60-70-talls utseende. Tomtene er store med luftige gårdsrom og hager. Boligene har stort sett en rektangulær form med store stuevinduer, balkong ved hoved soverommet, hage på baksiden og integrert garasje. Gatestrukturens morfologi har et organisk preg. Gatene svinger langs landskapet og har lite rette strekninger.

Figur 22 Bolig på Riskafeltet



Figur 21 Morfologisk kart over Riskafeltet

### Riskatun:

Boligene på Riskatun er oppført mange år etter Riskafeltet. Dette vises tydelig gjennom de ulike boligtypene. Boligene på Riskatun er bygget i en tid hvor det var et større fokus på tetthet og variasjon av boligtyper. Økt innbyggertall krever større utnyttelse av tomtene. Boligtypene på Riskatun er hovedsakelig kjedehus, to-manns boliger og frittliggende eneboliger. Tilbudet av ulike boligtyper tilrettelegger for kjøpere i ulike økonomiske situasjoner og faser av livet. Dette er et populært boligfelt for nyetablerte.



Figur 24 Morfoloisk kart over Riskatun

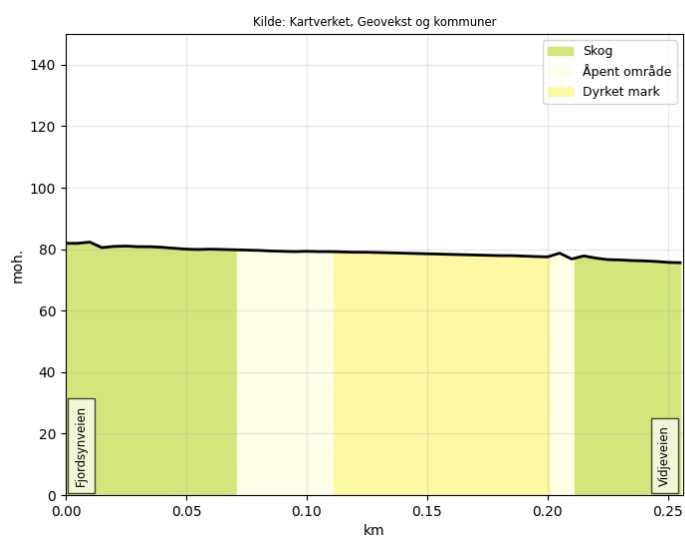


Figur 23 Fotografi fra Riskatun

### 3.6 Landskap

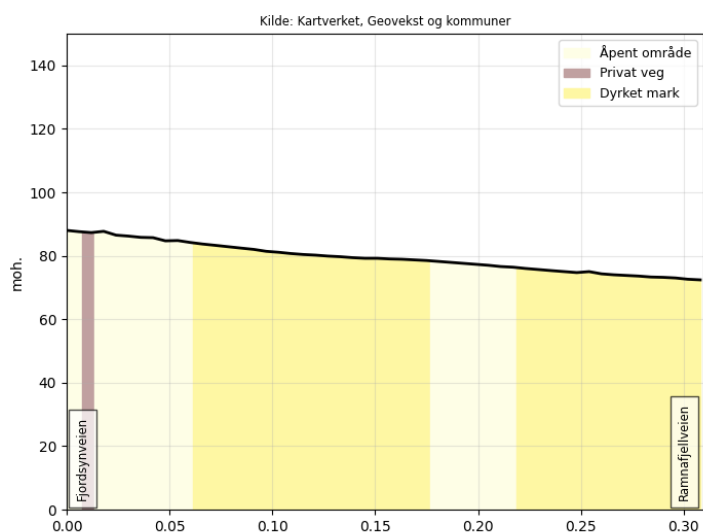
Fjordsynsmarkas landskap har et jevnt og slakt landskap, men skråner nedover mot havet. Området ligger i dalsiden nedenfor Li- og Skjørestadfjellet som naturligvis betyr at landskapet har en helning. Landskapskartet til Artsdatabanken karakteriserer det aktuelle planområdet som et relativt åpent landskap med middels kupert ås- og fjellandskap (Artsdatabanken, 2023). Planområdet har en jordbruksdominans. Helningen går fra vest mot øst nedover mot sentrum av Hommersåkk. Hommersåkk ligger ved riskafjorden nær Norges vestkyst. Fjordsynsmarka kan derfor også beskrives som en kystnær innlandsslette. Landskapet ligger omtrent 80 meter over havet. Høydekurver og høydedata er hentet fra Norgeskart (Kartverket, 2022)

#### Høydeprofil 1:



Figur 25 Høydeprofil 1

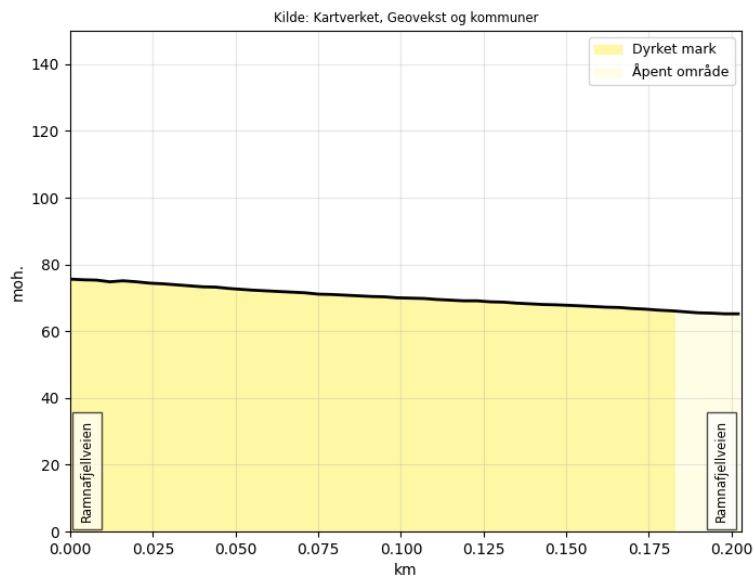
#### Høydeprofil 2:



Figur 26 Høydeprofil 2

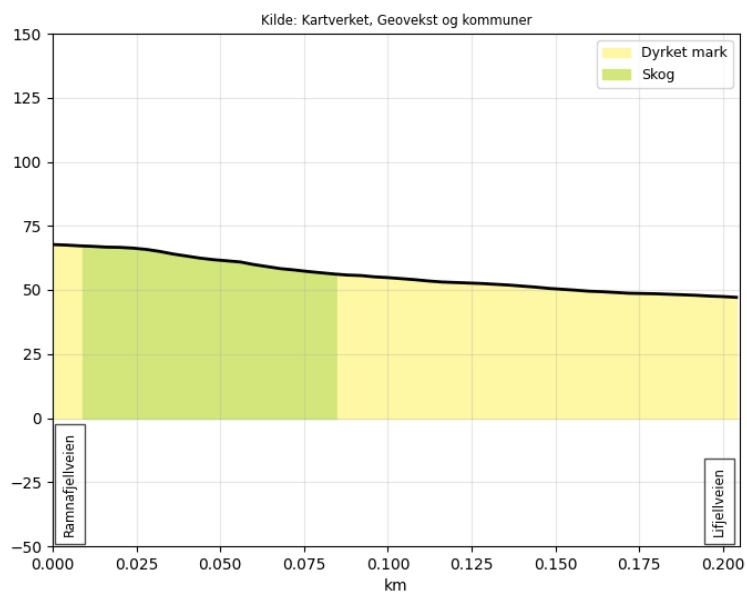


### Høydeprofil 3:



Figur 27 Høydeprofil 3

### Høydeprofil 4:



Figur 28 Høydeprofil 4

### 3.7 Siktlinjer

Planområdet ligger på en høyde vest for Hommersåk sentrum. Områdets høyeste punkt ligger på omtrent 84 moh, laveste punkt er på rundt 40 moh (Kartverket, 2022). Det åpne landskapet har lite objekter som hindrer sikt. Tomten har fint utsyn mot Hommersåk. Det er god sikt mot Hommersåk fjellet i øst og Riskafjorden med Stavanger i bakgrunnen i Nord.



Figur 29 Sikt mot Hommersåk fjellet



Figur 32 Sikt mot Riskafjorden og Stavanger



Figur 31 Sikt mot Riskafjorden og Usken



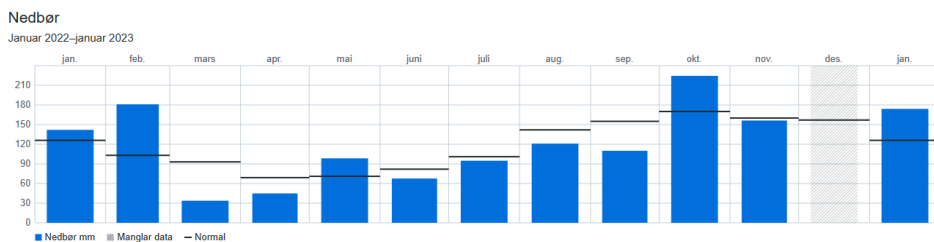
Figur 30 Illustrasjon av siktlinjer

### 3.8 Lokalklima

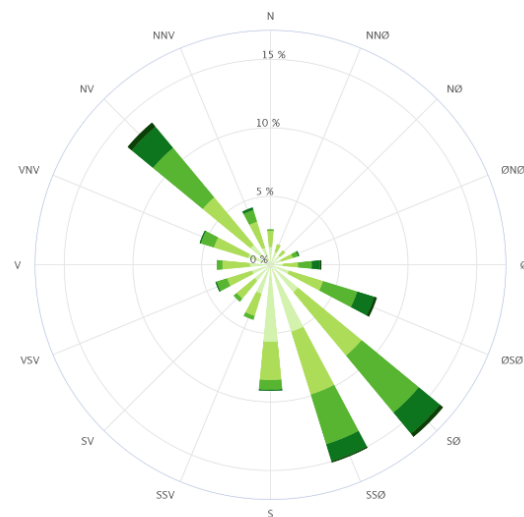
Hommersåk ligger på Norges sør-vest kyst. Klimaet på Vestlandet er kjent for å være relativt mildt med mye nedbør. Dette grunnes Golfstrømmen som fører med seg varmt havvann til vestlandskysten. Hommersåk har en relativ lun beliggenhet som følge av fjellkjeder i både vest og øst. Fjordsynsmarka skjermes av fjellene i vest og unngår dermed den verste vinden fra havet. Tabellene nedenfor viser temperatur- og nedbørsdata for Hommersåk registrert fra januar 2022 til januar 2023. Temperaturene gjennom året varierte fra -4,1 til 29,2 grader celsius. Årets våteste måned var oktober 2022 hvor det ble registrert en nedbørsmengde på 224,5 mm (Yr, 2023) . Vindrosen er hentet fra Norsk klimaservicesenter. Dataene er registrert på den nærmeste værstasjonen på E39 Forus.

Vindrose for E39 Forus (SN44710) i perioden; 9.2015–2.2023.

Stille (0,0–0,2 m/s) = 0,2 %



Figur 33 Diagram over Hommersåks nedbørs historikk



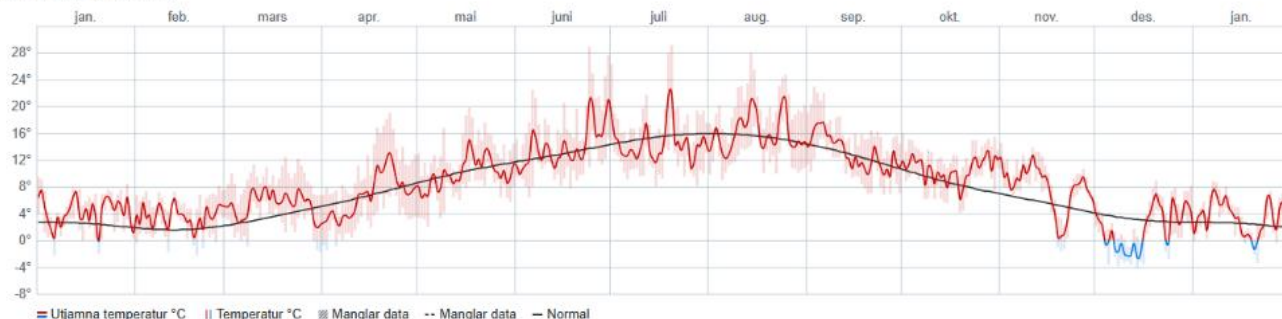
- Flau vind (0,3–1,5 m/s)
- Lett bris (3,4–5,4 m/s)
- Frisk bris (8,0–10,7 m/s)
- Stiv kuling (13,9–17,1 m/s)
- Liten storm (20,8–24,4 m/s)
- Sterk storm (28,5–32,6 m/s)
- Svak vind (1,6–3,3 m/s)
- Laber bris (5,5–7,9 m/s)
- Liten kuling (10,8–13,8 m/s)
- Sterk kuling (17,2–20,7 m/s)
- Full storm (24,5–28,4 m/s)
- Orkan (> 32,6 m/s)

Highcharts.com

Figur 34 Vindrose

### Temperatur

Januar 2022–januar 2023



Figur 35 Graf over Hommersåks temperatur historikk

### 3.8.1 Solforhold

Området har gode solforhold ettersom det er ingen høy bebyggelse hverken på eller rundt tomten. Det står noen høye trær på planområdet, men disse kan alltid felles. Figurene viser hvordan solen faller over området til ulike tider under Vårjevndøgn og sommersolverv. Lifjell i vest hindrer den lengste kveldsolen.

#### Vårjevndøgn 20.mars:

Klokken 09:00



Figur 36 Solforhold vårjevndøgn kl. 09:00

Klokken 15:00



Figur 37 Solforhold vårjevndøgn kl.15:00

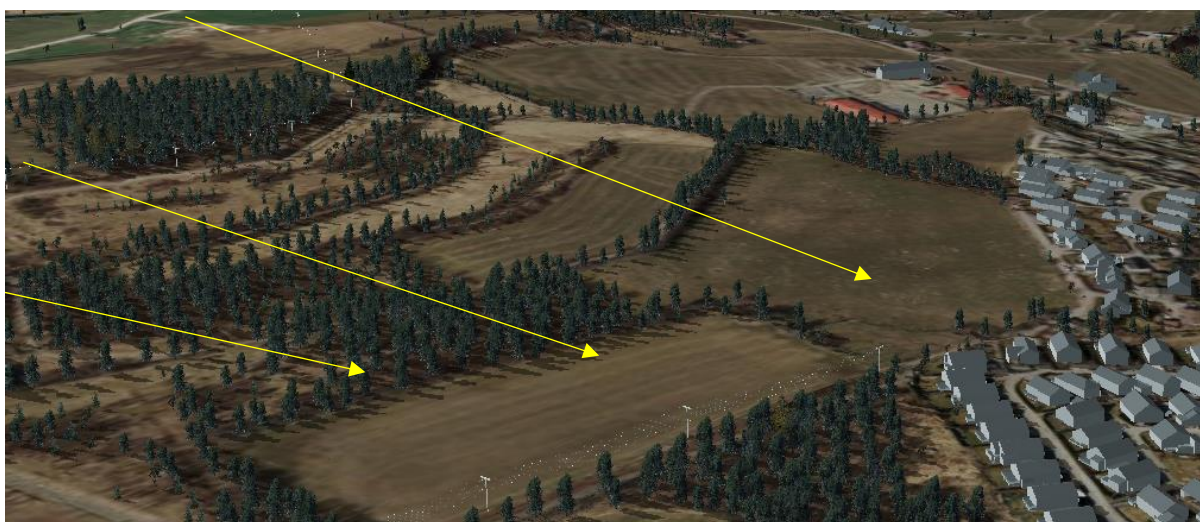
## Sommersolverv 21.juni:

Klokken 09:00



*Figur 38 Solforhold sommersolverv kl.09:00*

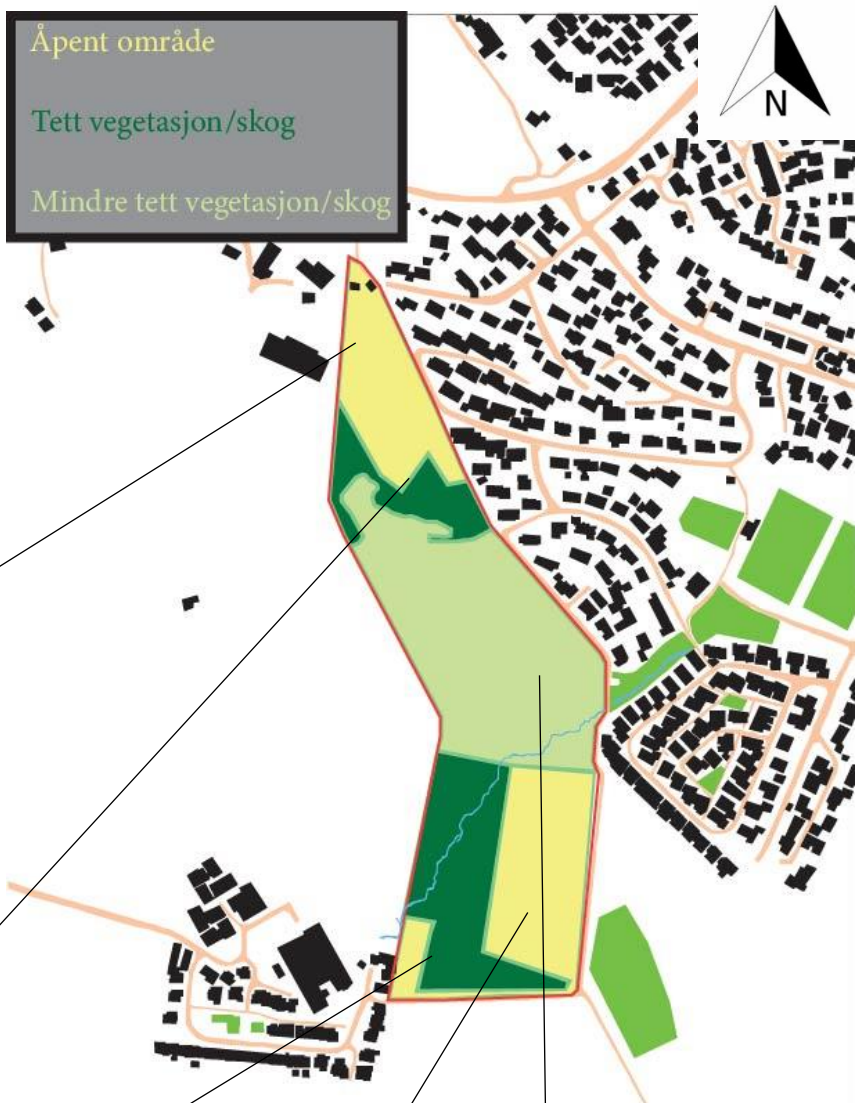
Klokken 18:00



*Figur 39 Solforhold sommersolverv kl.18:00*

### 3.9 Vegetasjon

Planområdet har noe varierende grad av vegetasjon. Fargekodene på illustrasjonen til høyre fremhever tomtens vegetasjon. De åpne områdene er dyrket mark. Partiet i sentrum med mindre tett skog er i større grad steinete og kupert da dyr beiter her. I partiene med tett skog finner vi stort sett bjørkekrær og furutrær. Bakken er dekket av frodig vegetasjon, særlig langs bekkeløpet.



Figur 41 Åpen mark nord på planområdet



Figur 40 Skogholtet i sentrum av planområdet



Figur 44 Skogholt ved bekk



Figur 45 Åpen mark sør på planområdet



Figur 43 Beitemark for kyr i sentrum av planområdet

Figur 42 Illustrasjon over planområdets vegetasjon

### 3.10 Stedets karakter

Grunnet planområdets dominans av skog, mark og landbruk gis stedet et landlig uttrykk. Det er få elementer innenfor tomten som strukturerer og setter sitt preg på området. Unntak er traktorvei, bekk og to små byggverk i sentrum av tomten. Fjordsynmarka kan oppleves som et skille mellom Hommersåks sammenhengende tettbebyggelse og landlige områder. Fjordsynmarka distanserer Riskatun fra resten av Hommersåk.



*Figur 46 Kupert beitemark*

### 3.11 Naturverdier og kulturminner

Riska er rik på kulturminner, men ifølge Sandnes kommunes kulturminne register finnes det ingen kulturminner innenfor planområdet (Byantikvaren i Sandnes, 2022). Kommunens klima og miljøplan fastslår at det skal tas ansvar for bevaring av natur og landbruksjord, men i denne hypotetiske oppgaven ser jeg bort ifra dette for den aktuelle tomten. Det er mye vegetasjon på området, men det er ikke registrert truede eller sårbare arter. Bekken kan betraktes som naturverdi med biologisk mangfold som søkes bevart så godt det lar seg gjøre.



*Figur 47 Naturverdier*

### 3.12 Trafikkforhold

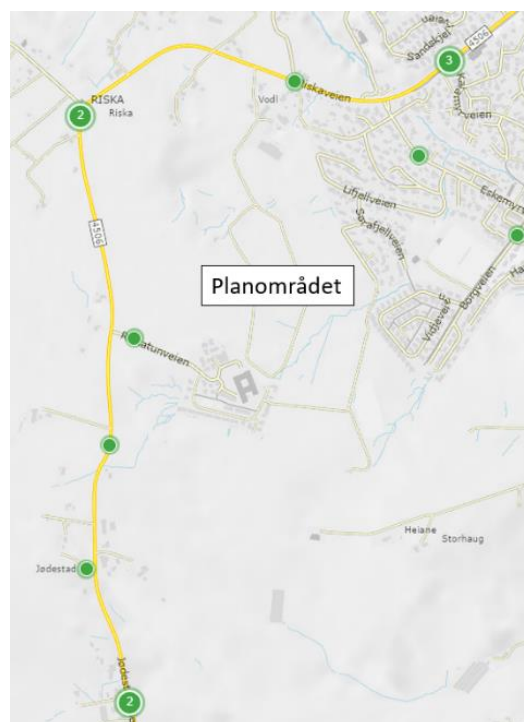
Det er ingen direkte kjøreadkomst til planområdet. Fjordsynsmarka kan nås via sykkel- og gangstien som strekker seg fra østsiden av tomten ned til Riskafeltet. Riskatunveien tilkobler rikstaun og fylkesvei 4506 (Riskaveien). FV4506 er en alternativ vei til Hommersåk via FV516. Veien går over Hogstad, Skjørestad og Li før den igjen kobles til FV516 (Hommersåkveien) ved Stemmen i Hommersåk sentrum. Års døgnetrafikk (ÅDT) for FV4506 var 1200 i 2021 hvor 11% var lange kjøretøy (Statens vegvesen, 2022). Riskaveien er for det meste brukt av folk som bor langs strekningen i tillegg til hyttefolk, men benyttes også av dem som bor mer sentralt i tettstedet.



Figur 48 Oversikt over eksisterende veinett

#### 3.12.1 Ulykker

Grunnet FV4506 sine lange landveisstrekninger tester mange bilene sine her. Dette gjør at råkjøring oppstår. Veien er i tillegg svakt opplyst. 23 ulykker er registrert på strekningen, inkludert en dødsulykke i 2022. Relativt mye på den korte strekningen med andre ord. Det er derimot kun registrert 2 ulykker i nærheten av Riskatun og Fjordsynsmarka. Trafikken i veinettverket på Riskafeltet og Riskatun skaper lite trusler for planområdet.



Figur 49 Registrerte ulykker



### 3.12.2 Myke trafikanter

Det er fortau langs Riskatunveien og et kort stykke av Jødestadveien. Riskaveien i Nord har ingen fortau for fotgjengere. Begge disse veiene er for det meste landeveier uten god tilrettelegging for myke trafikanter. Den tryggeste ruten for myke trafikanter å ta seg ned mot Hommersåk er ved bruk av sykkel- og gangstien øst for Fjordsynsmarka, samt veiene i gatene. Det er ingen opparbeidete forhold for myke trafikanter på selve planområdet.

### 3.12.3 Kollektiv

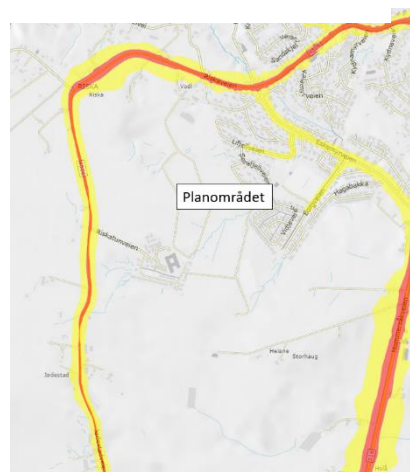
Fjordsynsmarka er en kort spasertur unna to buss holdeplasser som ligger langs Jødestadveien, holdeplass B og Riskatun Holdeplass A. Disse går i hver sin retning. Her kjører buss nummer 21 og nummer 45, samt skolebussen SKO201. Buss til Sandnes går i hverdagen omtrent to ganger i timen. Planområdet ligger en kort gåavstand til Eskemyrveien hvor buss Nr.21 har hyppige avganger til Sandnes og tilbake hele uken.



Figur 50 Bussholdeplasser

### 3.12.4 Støyforhold

Fjordsynsmarka har en meget fredelig plassering. Områder med skog og jorder fungerer som en buffer mellom fylkesveien og Fjordsynsmarka. Det generes støy fra fylkesveien, men denne når ikke inn til planområdet. Det er heller ingen støykilder i andre retninger, med unntak av agrikultur og boliggater. Idrettsparken, Fjordsynsløkka, ligger like sør-øst for planområdet, men det er for tiden lite aktivitet på denne.



Figur 51 Støyforhold

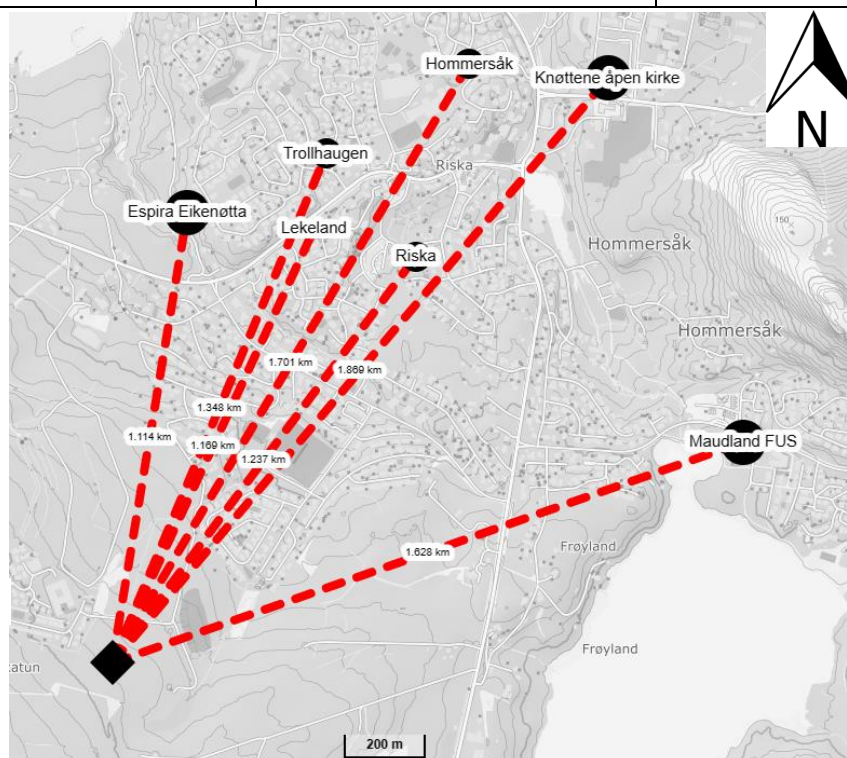
### 3.13 Sosial infrastruktur

Riska er en bydel med nesten 7000 innbyggere. Dette fører til mange behov som må dekkes. Hommersåk har flere barnehager og en idrettshall med navn Riskahallen. I Riskahallen finner vi en rekke funksjoner som svømmehall, idrettshall med tribune, SFO, Bibliotek, Tannlegekontor, helsesenter og grendehus. Hommersåk har 3 barneskoler og en ungdomsskole. Kyrkjevollen-, Hommersåk- og Maudland skole. Kyrkjevollen skole ligger nærmest fjordsynsmarka. Riska ungdomsskole ligger sentralt i Hommersåk ved Riskahallen, kort avstand fra Hommersåk skole. Kommunestyret har vedtatt byggingen av en ny barneskole på Hommersåk og prosessen med detaljregulering er i gang (Stavanger aftenblad, 2023). Driften av Hommersåk skole skal avlegges innen 2025 noe som fører til et økt behov for skoleplasser som de resterende barneskolene ikke klarer dekke. Den nye storskolen skal samle og erstatte dagens 3 barneskoler. Etableringen av den nye skolen vil bety at avstanden mellom Fjordsynsmarka og nærmeste barneskole blir betraktelig mye kortere. Den nye skoleveien vil bli meget trygg da den hovedsakelig går langs gangstier, grønndrag og fortau. Det er kun en kjørevei ved Eskemyrveien som trengs krysses.

#### 3.13.1 Barnehager i nærområdet

Det er en rekke barnehager på Hommersåk. Espira Eikenøtta naturbarnehage er barnehagen som er nærmest Fjordsynsmarka.

Barnehage	Distanse i kilometer	Plasser
Hommersåk	1.701	58
Espira Eikenøtta	1.114	55
Riska	1.237	57
Trollhaugen	1.348	62
Lekeland	1.169	51
Knøttene åpen kirke	1.869	Åpen (Ingen påmelding eller søknad)
Maudland FUS	1.628	121

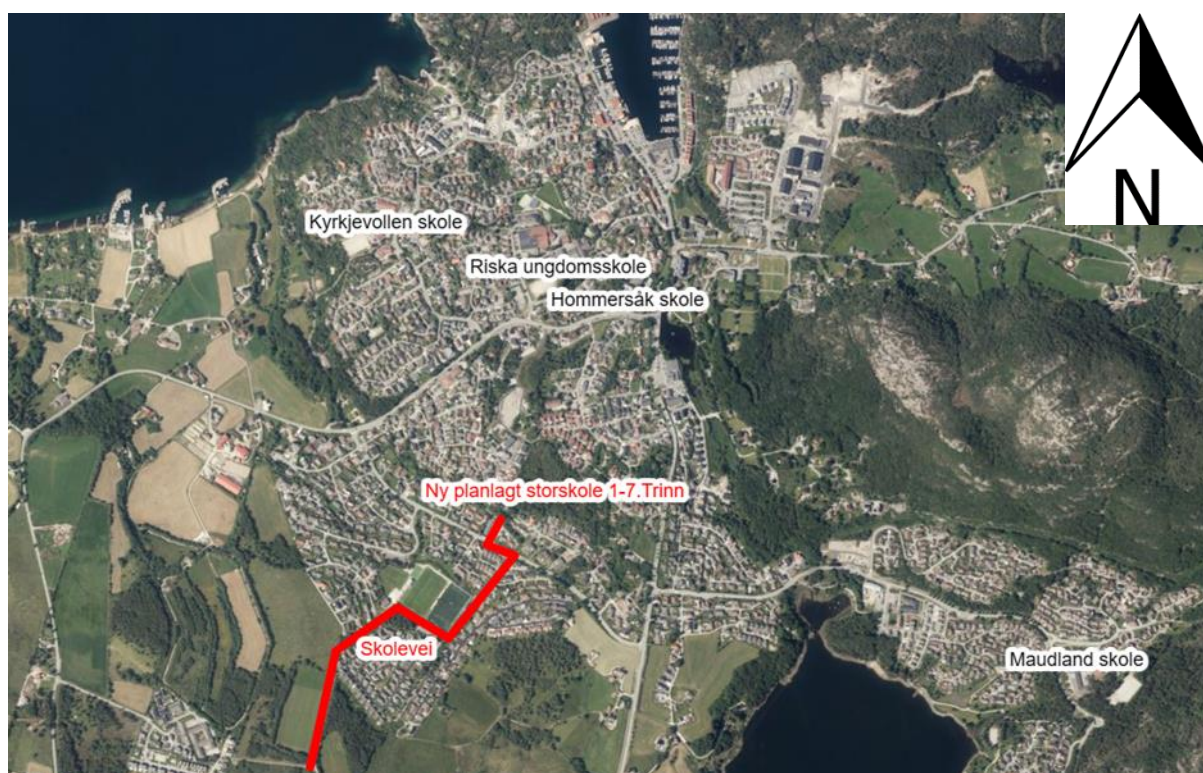


Figur 52 Avstand til Barnehager

### 3.13.2 Skoler i nærområdet

Skoler i nærområdet:

Barneskole	Distanse i kilometer	Antall elever
Kyrkjevollen	1.419	361
Hommersåk	1.537	196
Maudland	2.059	260
Ungdomskole		
Riska	1.508	325
Videregående (Sandnes)		
Sandnes VGS	10.147	1020
Gand VGS	9.640	1025
Akademiet	9.713	300
Vågen VGS	9.288	832

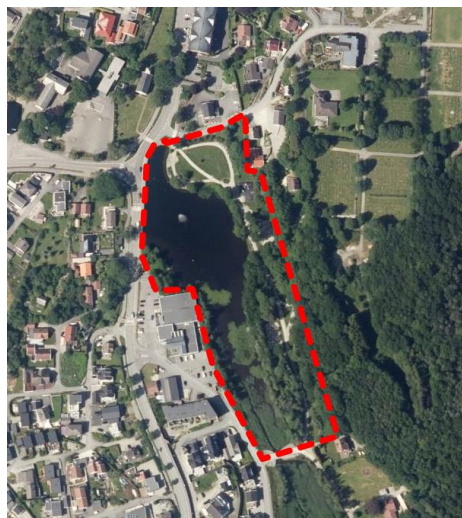


Figur 53 Kart over skolenes plassering og ny skolevei

### 3.13.3 Parker og fellesområder på Hommersåk

#### Stemmen

Stemmen er en park sentralt på Hommersåk like ved den gamle krikaen. Parken har benker som gir muligheter for opphold, lekeplass, grønne plener og sandvolleyballbaner. Parken ligger fint plassert ved et vann hvor ender holder til. Området ligger 1,1 km fra Fjordsynmarka.



Figur 54 Stemmen

#### Misjonsmarka

Misjonsmarka er et fritidsområde sentralt på Hommersåk, like ved Riskahallen og Riska ungdomsskole. Området består av grønstruktur, gangstier, lekeplass og diverse aktivitetsflater. Hommersåks eneste skatepark ligger på Misjonsmarka. Øvrige aktivitetsflater er grusbane, basketballbane og sandvolleyballbane. Det er i tillegg kurver for frisbeegolf plassert på området. Fritidsområde ble bygget i 2006 og har siden vært flittig brukt av bygdas barn og voksne. Misjonsmarka ligger 1,2 km fra Fjordsynmarka.



Figur 55 Misjonsmarka

#### Fjordsynløkka

Fjordsynløkka er en stor åpen idrettsplass like ved Fjordsynmarka. Marka er eid av Sandnes kommune. Her er det godt tilrettelagt for aktivitet.



Figur 57 Fotografi av Fjordsynløkka



Figur 56 Fjordsynløkka

### 3.14 Elementer av interesse

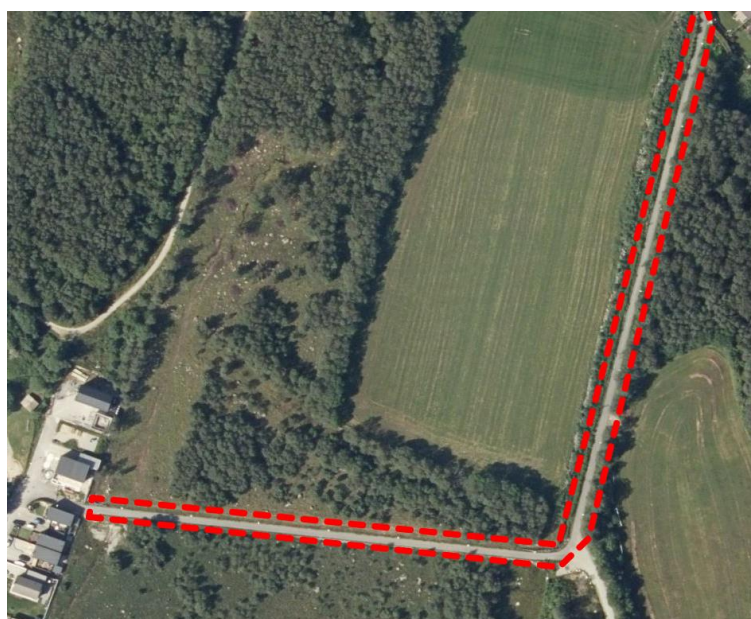
I denne seksjonen vil jeg se på ulike interesseobjekter i området. Allerede eksisterende elementer på områder rundt og i nærheten kan være nyttig i videre planutarbeidelse. Dette er elementer som bidrar til å gi tomten mer kvalitet, verdi og potensial.

#### Gangsti/Sykkelveg:

Den asfalterte gangstien som ligger langs planområdet sørligste østkant skaper gode forbindelser til tilgrensende bebyggelse. Det kan være nyttig å ha denne forbindelsen i bakhodet under planleggingen.



Figur 59 Gangsti langs Fjordsynmarkas østlige perifer



Figur 58 Gangsti fremhevet

#### Grøntdrag:

Det går en grønn passasje fra Riska stadion gjennom Riskafeltet og opp til planområdet. Passasjen er opparbeidet med grussti og lekeplass. Her renner også bekken. Passasjen gir god tilgjengelighet til omkringliggende områder.



Figur 61 Grøntdrag fremhevet



Figur 60 Grussti ned mot Riska stadion

### Bekkeløp:

Et viktig element innenfor analyseområdet er bekken som renner på tvers av tomten. Bekken løper fra Riskatun i vest og ned til Riskafeltet i vest. Bekken kan enten gi begrensinger eller spennende muligheter for planen.



Figur 62 Bekk fremhevet



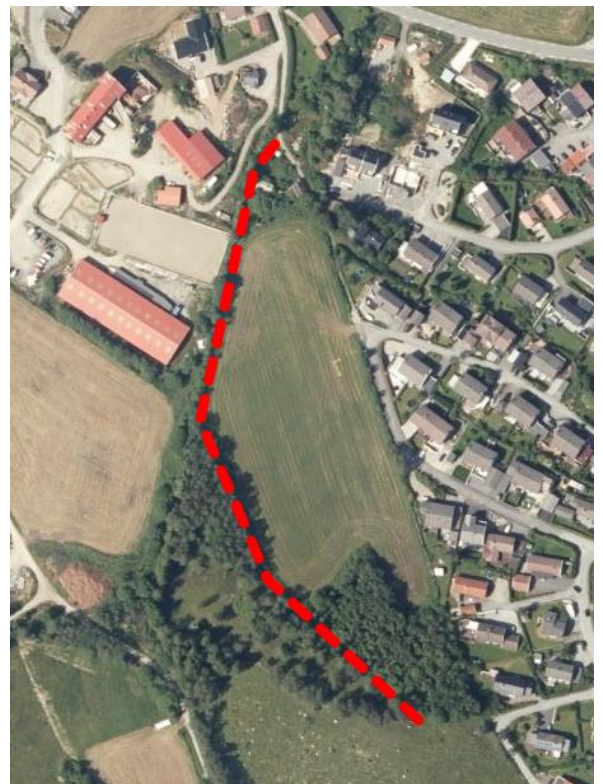
Figur 63 Bekk

### Traktorvei:

I skogholtet sentralt på Fjordsynmarka går det en gammel traktorvei mellom trærne.



Figur 65 Passasje mellom trærne



Figur 64 Passasje fremhevet

### 3.15 Teknisk infrastruktur

Planområdet har naturligvis ikke noe omfattende teknisk infrastruktur grunnet sitt landbruksformål og liten grad av utnyttelse. Det er derimot en trafostasjon like ved tomten ved starten av grøntdraget ned mot Riska stadion. Gangstien mellom Fjordsynsmarka og Fjordsynsløkka er opplyst av gatelykter. Denne stien er opplyst helt opp til Riskatun. Fremtidig bebyggelse må tilkobles allerede eksisterende vann og avløpsnettverk.



Figur 66 Trafostasjon

### 3.16 Universell tilgjengelighet

Området er ikke universelt tilgjengelig den dag i dag. Tomten er hovedsakelig beitemark for dyr og ikke bebodd eller befolket. Området er privat og inngjerdet. Planområdet kan nås ved traktorvei og sti, men det er ikke opparbeidete forhold. Tilrettelegging for universell tilgjengelighet er derfor urealistisk å forvente på dette området.



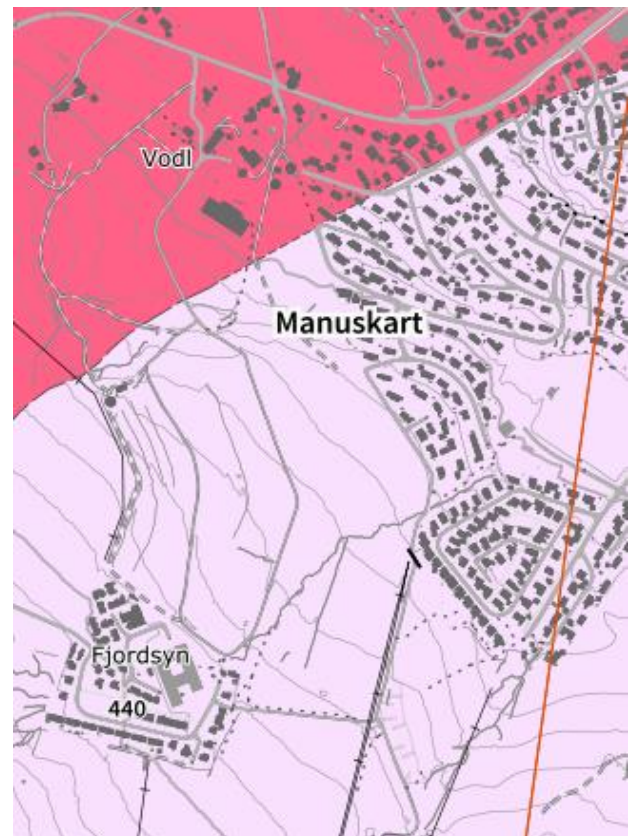
Figur 67 Jordbruksmark ved asfaltert vei for traktor tilkomst

### 3.17 Grunnforhold

Fjordsynsmarkas berggrunn består av bergarten Migmatitt. Tilgrensede byggefelt er også bygget på denne berggrunnen. Det er berggrunnen som bestemmer om konstruksjonen står i ro. En ustabil byggegrunn kan føre til at byggverk kan få sprekker og setningskader. Migmatitten på området er en trygg byggegrunn. Megmatitten er dekket av et lag med løsmasser. Planområdet løsmasse er av typen tykk morene. Berggrunnen på planområdets nordligste ytterkant er Granitt. Det er ingen etablert industri på området som forurensrer grunnen, verken den dag i dag eller tidligere. Jordbruk kan derimot forårsake diffuse utslipp, men for Fjordsynsmarka er disse utslippene moderate. Radon nivået er på et moderat til lavt nivå. Det er ingen omfattende skredfare på planområdet. Grunnen har en god infiltrasjonsevne som er gunstig ved håndtering av overvann. (NGU, 2023)



Figur 68 Radon aktsomhet



Figur 69 Berggrunnskart



### 3.18 Risiko og sårbarhets analyse (Eksisterende situasjon)

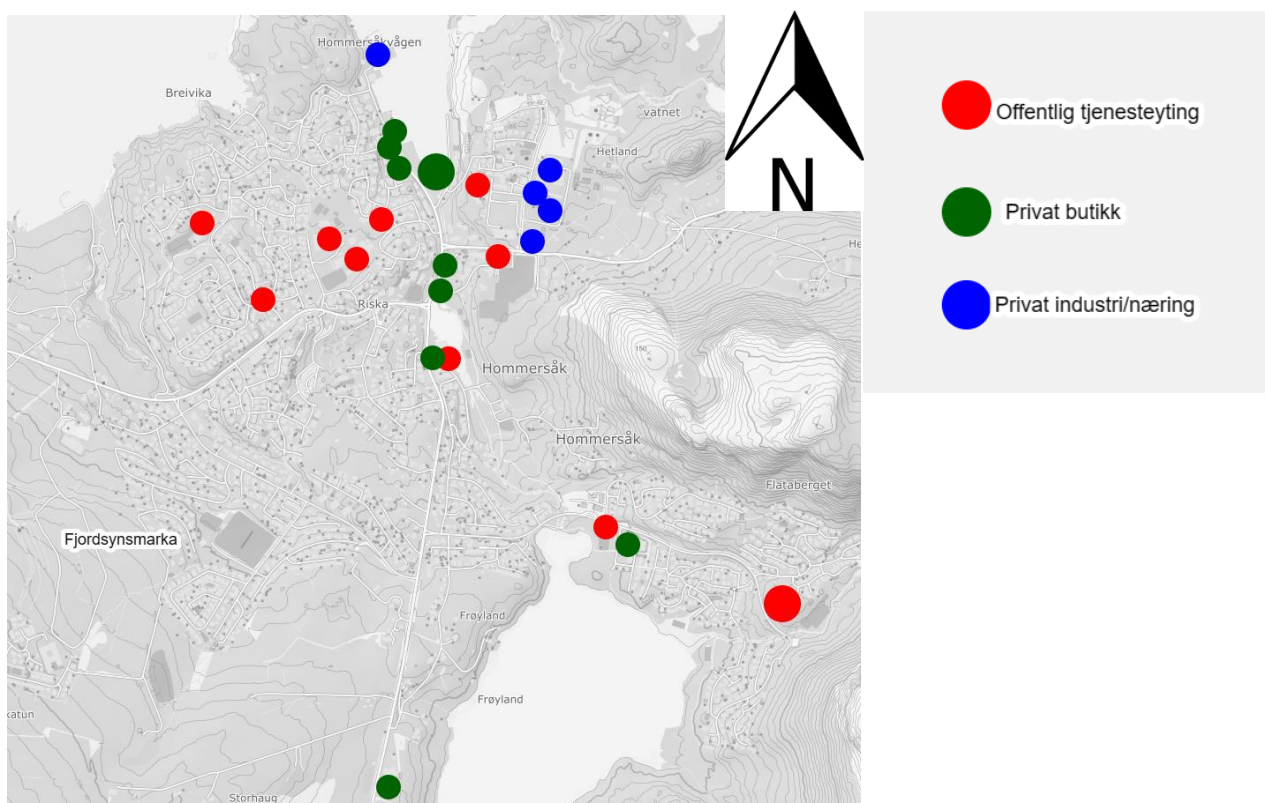
Konsekvens	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Fargekode				
Tiltak:	Vanligvis ikke nødvendig	Vurderes ift. Kostnad og nytte	Nødvendig	Nødvendig umiddelbart

Type	Relevant		Risiko	Kommentar
	Ja	Nei		
Naturreisiko				
Skred/ras (stein, snø, jord, fjell og leire)	X			Grunnforholdene er stabile, men det er alltid en risiko.
Løsmasseskred	X			Sannsynligheten er lite og forebyggende tiltak skal utbedres, men det er alltid en risiko. Morenematerialet i kombinert med hurtig tilførsel av vann kan føre til flomskred.
Flom	X			Planområdet har et landskap som skråner slik at vann vil renne bort eller dreneres i bekken. Sannsynligheten for flom er liten, men store mengder nedbør kan alltid føre til at den lille bekken oversvømmes.
Klimaendring	X			Økt nedbør og vind vil påvirke tomten.
Radon	X			Planområdet har moderat/lav radon konsentrasjon.
Brann (Skogbrann)	X			Det finnes skogholt på tomten.

Teknisk og sosial infrastruktur	Ja	Nei		
Veg, knutepunkt		X		
Vannforsyning		X		
Kraftforsyning				
Tilfluktsrom		X		
Politi/brann/ambulans e		X		
Virksomhetsrisiko	Ja	Nei		
Tidligere bruk	X			Beitemark og jordbruk,
Støy		X		Støykart viser at planområdet ligger godt skjermet fra de trafikkerte støysonene.
Kulturminner		X		Ingen kulturminner på tomten.
Forurenset grunn	X			Drift av agrikultur på tomten kan forårsake forurensing.
Dyreliv		X		
Farlig gods		X		
Ulykke bil		X		Ingen trafikk på tomten.
Ulykke gående/syklende		X		
Terror		X		

### 3.19 Næring og virksomhet

Hommersåk og omegn har en rekke tilbud som dekker innbyggernes viktigste behov. Hovedsakelig dagligvarebutikker, restauranter/takeaway, diverse utsalgsteder, privat næring og offentlig tjenesteyting. De fleste arbeidsplassene i bydelen er av den grunn naturligvis knyttet til disse. Arbeidsplassene i bydelen er dominert av offentlig institusjoner som skoler, barnehager, sykehjem og kirke. Sandnes sentrum og større næringsområder som Forus er kun omtrent en 20 minutters kjøretur unna. Her kan øvrige behov dekkes og jobbmuligheter tilbys. Stavanger er også i behagelig avstand, både i bil og med kollektivt. I tillegg er det omtrent 25 mindre enkeltmannsforetak og bedrifter registrert i ulike private hus. (Asplan viak, 2018)



Figur 70 Oversikt over næring og virksomhet i Hommersåk

### 3.20 Befolkning og behov

Hommersåk er i vekst og har opplevd hyppig utbygging i senere år. Nye boligfelt fullføres på blant annet Hommersåks østkant og i Breivik. Videre ekspansjon av utbyggingen i øst vil true høyt verdsette turområder for Riskabuen. Det er begrenset med videre muligheter for å utvide Hommersåk i disse retningene noe som sannsynligvis vil føre til at søkelyset settes mot vest. Planområdet tilgrensing til Riskatun og store byggefelt som Riskafeltet, vil gjøre Fjordsynsmarka til et naturlig sted å fortsette boligbyggingen. Vi kan si at byggevirksomheten på Hommersåk sin nåværende situasjon fremhever Fjordsynsmarkas potensial. Gjeldende kommuneplan understreker at lokalsenteret Hommersåk skal styrkes med moderat boligbygging i årene fremover. Det vil være behov for flere boenheter de kommende årene.

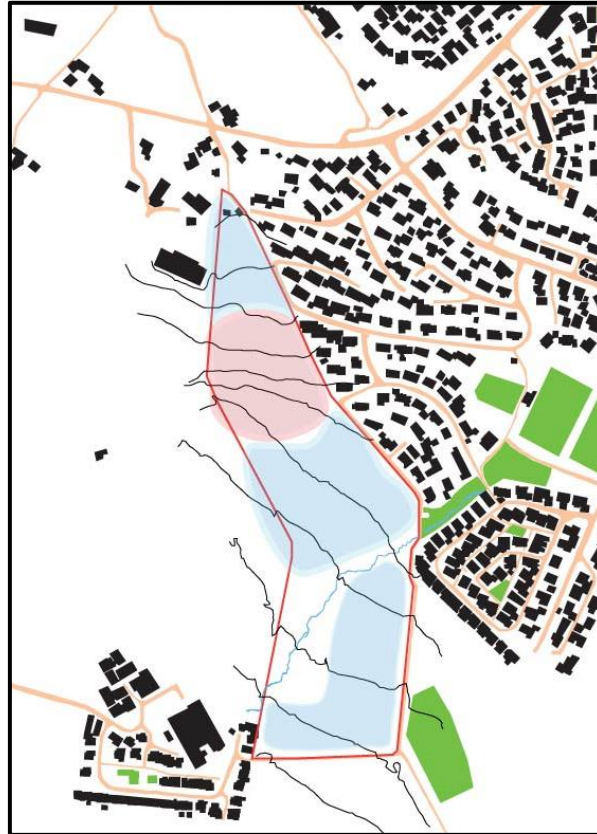
## 4.0 Konsept for Fjordsynmarka

I denne delen av oppgaven skildres og beskrives konseptutarbeidelsen for nytt planforslag på Fjordsynmarka. Oppgaven er å utarbeide forslag til et nytt område tilegnet boligformål med tilhørende infrastruktur og grønnstruktur. Det hentes relevant kunnskap og informasjon fra stedsanalysen og teoridelen. Dette lager et grunnlag for konseptet. Det er mye som skal tas i betraktning for å besvare oppgavens forskningsspørsmål på en god måte. Stedsanalysen avdekket flere sider og aspekter av planområdet.

### 4.1 Fra analysen

#### Terrenget:

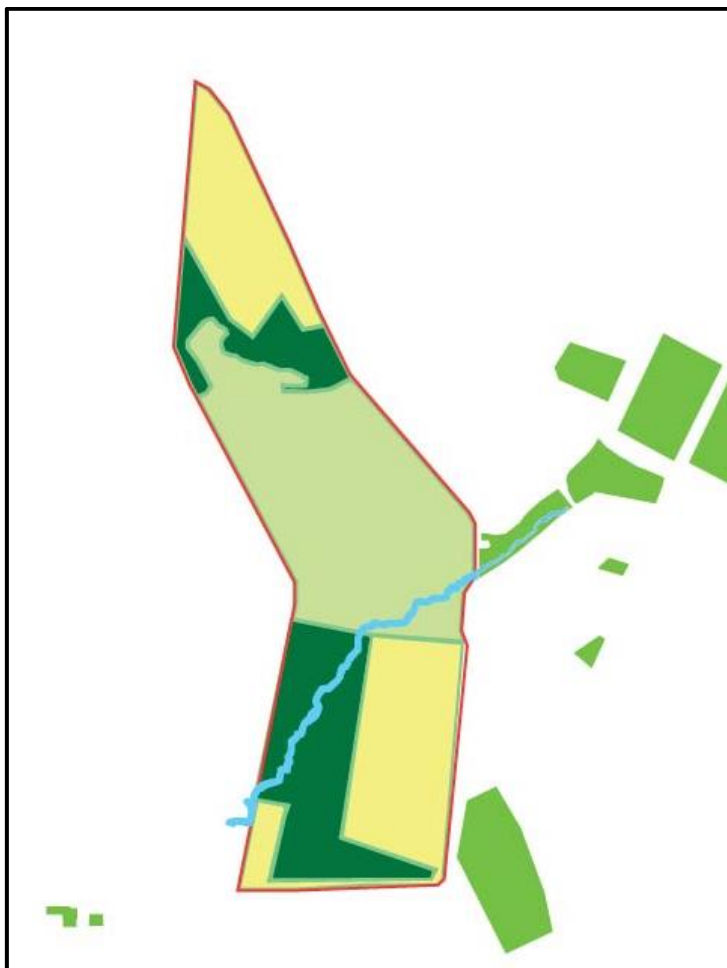
Planområdets har en relativ jevn helning, med unntak av den bratte skråningen nord på tomten. Skråningen har en høydeforskjell på 14 meter over et stykke på 103 meter, dette tilsvarer en helningsgradprosent på 14.02 prosent. De øvrige delene av tomten har i motsetning en helningsgradprosent på rundt 3-4 prosent. Bygging her vil kreve terrenginngrep som kan ha noe negativ påvirkning på landskapet. Terrenget skaper ellers ikke store utfordringer for utbygging. Bygg må plasseres der hvor det best egner seg. Det er ønskelig med så lite store terrenginngrep som mulig. Illustrasjonen nedenfor fremhever ulike deler av tomten og om det er gunstig å bygge der. Røde felt er områder ikke egnet for bygging. Felt markert i blå er områder egnet for bygging.



Figur 71 Illustrasjon av områder egnet/uegnet for bygging

### Vegetasjon og bekkeløp:

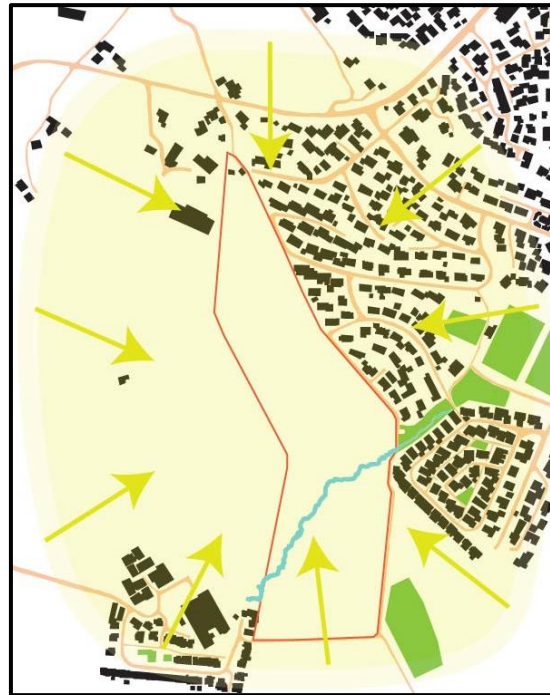
Grønndraget mellom Fjordsynmarka og Riska stadion er en naturlig grønstruktur å videreføre ved fortetting av dette området. Det er viktig å bevare grønne og blå innslag ettersom dette er meget avgjørende faktorer for god bokvalitet. Bekkeløpet kan for eksempel bli nyttig når det gjelder overvannshåndtering. Grøntarealene kan brukes til å binde sammen områdene på en fornuftig måte. Natur elementer er kvalitetselementer som prioriteres bevart. Naturen på stedet er blant andre enn avgjørende faktor for byggenes plassering. Det må vurderes hva som skal bevares. Byggegrunn må bestemmes hensiktsmessig for å ivareta disse kvalitetene. Trær kan bevares for blant annet å invitere til opphold ute. Trær kan samtidig fungere som skjerming mot vær, vind og innsyn. Eksisterende natur og bekkeløps rolle i Fjordsynmarkas grønstruktur må vurderes nøye. Planområdets eksisterende inndeling av skog og mark kan bli brukt som en peilepinne i planleggingen. Inndelingen gir et godt utgangspunkt til å avgjøre hvor boliger og grønstruktur bør oppføres.



Figur 72 Illustrasjon av vegetasjon og bekkeløp

### Solforhold:

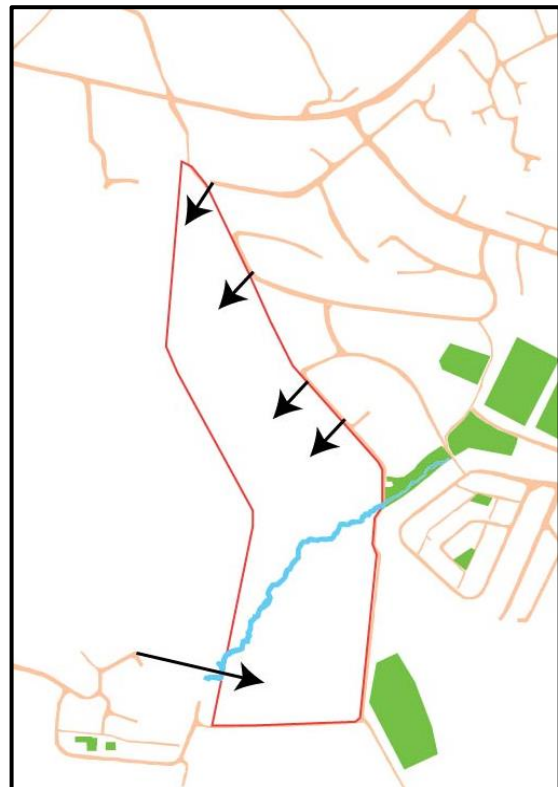
Fjordsynmarka sine gode solforhold gjør at tomten fint kan utnyttes til boligformål. Det er tilrettelagt for god bokvalitet. Lifjell i vest vil i en viss grad påvirke planområdetets kveldsol på sommeren.



Figur 73 Illustrasjon av Fjordsynmarkas solforhold

### Adkomst:

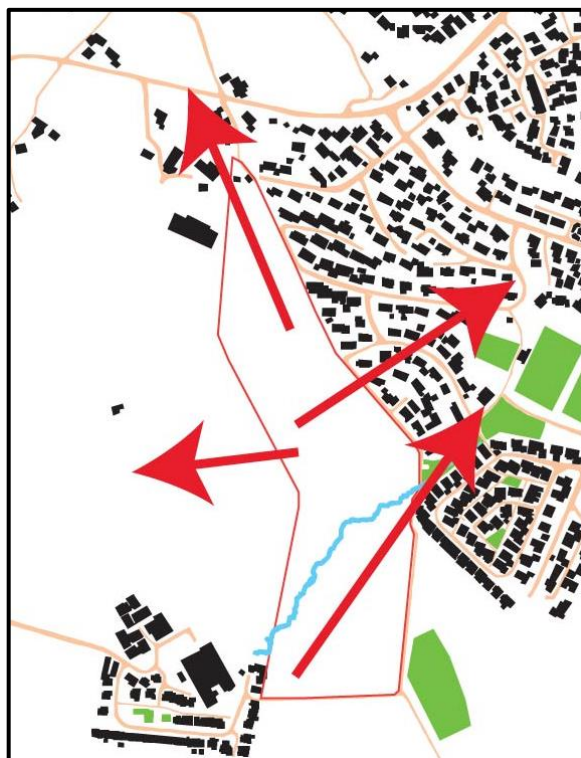
Studering av det overordnede veinettet synliggjorde naturlige tilkoblingsmuligheter. De eventuelle boligfeltene som opparbeides kan ha egne tilkoblingspunkt, noe som ikke gir høy trafikkøkning for tilgrensende områder. Innledende tanker er at Fjordsynmarka kan tilknyttes med en adkomst fra Riskatun, og fire fra Riskafeltet.



Figur 74 illustrasjon av egnete adkomstpunkt

### Siktlinjer:

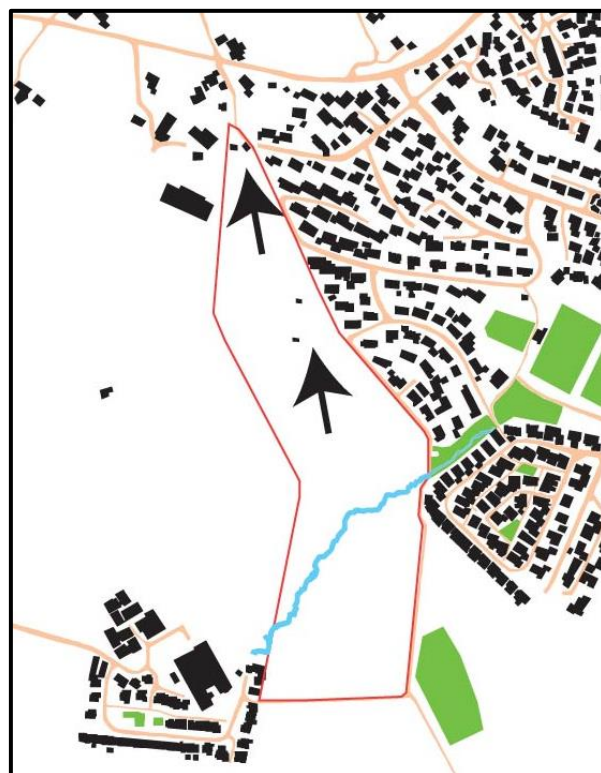
Tomtens åpne landskap og høydemetre gir god utsikt. I øst får man en fin oversikt over bygda og dens vakre omliggende natur. Stavanger kan skimtes i nord over Riskafjorden og i vest får man utsyn til lifjellet. Fin utsikt i alle retninger med andre ord. Siktlinjene fra Fjordsynmarka må tas i betraktning ved plassering av boliger. Bebyggelsen plasseres for å utnytte siktlinjene.



Figur 75 Illustrasjon av Fjordsynmarkas siktlinjer

### Eksisterende bygg og omkringliggende struktur:

Planområdet har ingen bemerkelsesverdige bygg. Byggene er diverse skur og redskapsboder brukt til dagens landbruksformål. Disse er ikke vernet og har ingen særlig stor bevarings verdi når tomten reguleres til boligformål. Disse vil sannsynligvis i denne planen rives. Byggene i tilgrensede områder er hovedsakelig eneboliger, med unntak av et offentlig bygg på Riskatun. Kommende boliger på Fjordsynmarka bør ha lik høyde og omfang som omkringliggende hus. Dette vil opprettholde en god menneskelig skala og gjøre at området passer fint inn sammen med eksisterende struktur. Byggehøydene bør være på 2 etasjer fra bakkeplan. Lokal steds karakter skal ligge til grunn for planlegging av det nye området. Vi må utbygge planområdet med hensyn til omkringliggende byggeskikk.



Figur 76 Illustrasjon som utpeker eksisterende bygg på Fjordsynmarka

## 4.2 Fra teori

I teoridelen ble ulike prinsipper og idealer beskrevet. Det er derimot ikke alt som kan anvendes. Dette avhenger av det aktuelle områdets situasjon og potensial. Det er også viktig å ta i betraktning hvilken type prosjekt man skal utføre. Dette er et prosjekt hvor det skal planlegges for boliger i en bygd. Ulike idealer hadde vært viktige om man skulle planlegge i en storby. Det er derimot mye lignende aspekter som må ta hensyn til. Den viktigste og mest relevante teorien tas med videre under utarbeidelsen av planforslaget. Informasjonen er samlet i lister under.

### Utbyggingsprinsipper

- Det skal planlegges for flere ulike boligtyper. Det tilstrebes å oppføre boliger som appellerer til mennesker i ulike stadier av livet. En boligsammensetning av frittliggende eneboliger, kjedehus, rekkehus og flermannsboliger burde gi et godt utgangspunkt.
- Oppføre egne veier for gående og syklister.
- Nettverk av gang- og sykkelstier som tilrettelegger for naturlige veivalg.
- Plassering av hus og terrengvurderinger må planlegges i samspill med veisystem.
- Differensiere mellom tilkomstveier og samleveier der det er hensiktsmessig.
- Fokus på nærhet til natur og kontakt med mennesker.
- Grønnstruktur brukes til å knytte sammen boligområdene.
- Grønnstruktur og uteområder plasseres med hensikt å skape god kvalitet.

### Områdeplanlegging

#### Fokuspunkt hentet fra David Sims

- Bygg skal ha en menneskelig skala. Det må tas hensyn til byggestrukturen på omkringliggende områder.
- Det skal tilstrebes å oppføre variasjon av uteområder.
- Planlegging av nettverk av gangstier skal tilrettelegge for god mobilitet.
- Naturelementer som skog og bekk bevares i en viss grad for å opprettholde biologisk mangfold.

#### Fokuspunkt hentet fra Husholdningsbankens veiledning:

- Fortetting skal ta hensyn til eksisterende landskap og grønne områder. Allerede eksisterende grønnstruktur og bebyggelsesmønster forlenges.
- Trafikksikre områder uten unødvendig belastning av støy og forurensning er ønskelig.



#### Fokuspunkt hentet fra Clarence Perry:

- Veier skal oppmuntre til trygg og lav trafikkmengde.
- Fysiske omgivelser planlegges for å skape fellesskapsfølelse. Planleggingen baseres på dem som bor i og rundt området sine behov.
- Clarence Perrys kriterier til god bokvalitet skal oppfylles etter beste evne. Bokkvaliteten avhenger av et godt samspill mellom boligtyper, gater, fortau, trær, belysning og gangstier.

#### Fokuspunkt hentet fra Public spaces urban places:

- Et sammenhengende nettverk av gang- og sykkelstier.
- Tilrettelegge for varierte bruksmuligheter som gir muligheter for sosiale møter.
- Fremme trygge og tilgjengelige uteområder.
- Skape ny stedsfølelse.

### 4.3 Formål og visjon

Visjonen for nytt planforslaget er å skape et sted hvor det både er godt å bo og å leve. En målsetning er at dette skal gjelde for mennesker i ulike stadier av livet. Dette skal gjøres i tråd med politiske føringer angående utbygging. Planforslaget som utarbeides skal ha et fokus på god bokvalitet og grønnstruktur. Opparbeidelsen skal gi store grønne lunger og sosiale møteplasser. Det er ønskelig at planforslaget skaper forhold som inviterer til aktivitet og rekreasjon. Det tilstrebes å skape et område hvor bilen ikke tar for mye plass. Veisystem skal opprettholde trafiksikkerhet og å skape minst mulig støy for uteområdene. Nye Fjordsynmarka skal knytte områdene sammen i en helhet. Et viktig fokuspunkt er å prioritere romslige og behagelige omgivelser fremfor maksimal utnyttelse med høy tetthet.

## 4.4 Planprosess

I starten av planprosessen ble først tomtens form studert for å finne egnete steder å oppføre boliger. Aktuelle tilkoblingsmuligheter opp mot eksisterende veisystem ble også undersøkt. Jeg hadde tidlig en del tanker over hvordan jeg så for meg området kunne bli. Ulike skisser ble laget og bygg ble flyttet frem og tilbake på jakt etter en god løsning. Det var betraktelig mer naturlig å plassere boligene og veisystemet på feltene lengst sør og nord. På planområdet midtre parti måtte boligene vendes for å bedre tilpasses terrenget. Fasadene ble flyttet til å peke østover istedenfor nordover mot Stavanger. Bekkeløpet og vegetasjonen var viktig å ta hensyn til når grønnstruktur skulle plasseres. Organisering av grønnstrukturen var en utfordring som måtte løses. Det var ønskelig med rolige og behagelige uteområder uten forstyrrelser av kjøretøy. Det ble tydelig at det var nødvendig med et omfattende nettverk av gang- og sykkelstier for å gjøre området fremkommelig. Dette var også viktig for å koble sammen omkringliggende områder. Det var tidlig klart for meg hvordan jeg ønsket å knytte de nye veiene sammen med nåværende veisystem. Jeg fant ut at det var gunstig å knytte seg på 3 ulike veier for å unngå gjennomgående trafikk. På denne måten kan områdets grønne lunger være uforstyrret av biltrafikk.



Figur 77 Skisser fra planprosessen

## 4.5 Inspirasjon

Det er hentet inspirasjon og ideer fra diverse prosjekter. Inspirasjon både når det gjelder utforming og valg av boligtyper. Denne oppgaven går ut på å fortette et allerede utbygget område. Det var derfor av interesse å ta en titt på prosjekter av samme karakter. Et prosjekt på andre siden Hommersåk, i øst, ble studert. Prosjektet heter Annas Hage (2022) og er et nytt boligfelt bygget av Øster hus. Her er det nylig bygget en rekke leiligheter, eneboliger og rekkehus.



Figur 78 Eksempelbilde frittliggende enebolig

Det ble også hentet inspirasjon fra utbyggingen av Breivik (2017) som i likhet var et prosjekt hvor et landbruksområde ble omregulert til boligformål. Breivik ligger sentralt i Hommersåk ved sjøen. Det var av interesse å se hvordan tidligere prosjekter har løst diverse utfordringer knyttet til fortetting.

Det er ønskelig med en sømløs implementering av nye bygg og veisystem. Området skal sammen med allerede eksisterende struktur fungere godt. Parker og fritidsområder ble studert for å hente inspirasjon til hvordan grønnstrukturen kan organiseres. Misjonsmarka på Hommersåk ble en stor inspirasjon. Dette er et unikt område på Hommersåk. Fritidsområde er omsluttet av boligbebyggelse som avgrensner området. Misjonsmarka er utilgjengelig for kjøretøy noe som skaper trygge og rolige omgivelser. Dette tjente som god inspirasjon til planleggingen av planforslagets uteområder.



Figur 79 Prosjekter på Hommersåk brukt til inspirasjon

### Fortetting av Breivik:

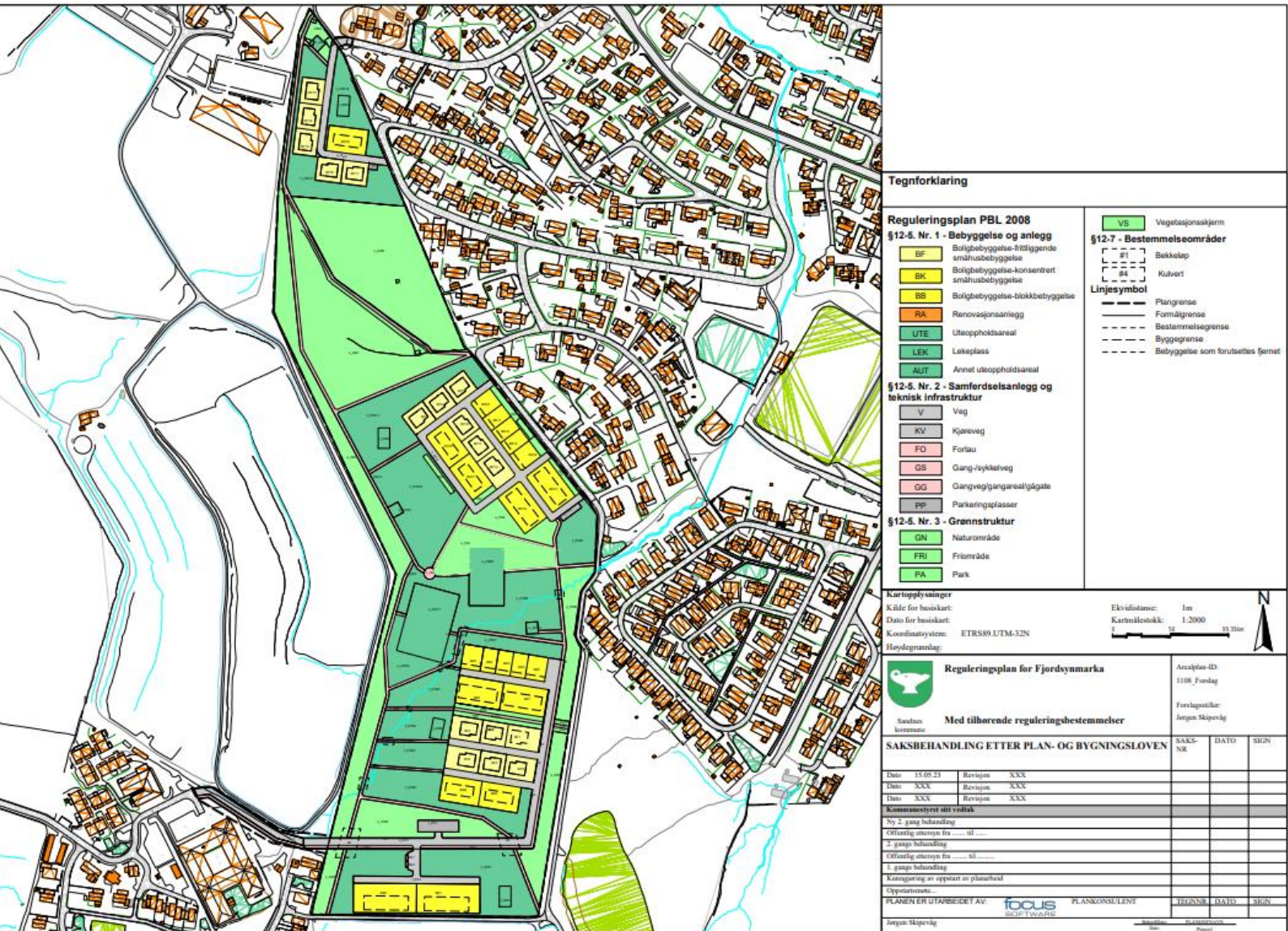


Figur 80 Fortettingen av Breivik

## 5.0 Reguleringsplan for Fjordsynmarka

### 5.1 Arealplankart

Planprosessen har resultert i planforslaget vist i figur 81. Et klarere bilde med høy oppløsning er vedlagt, se vedlegg 1.



Figur 81 Reguleringsplan for Fjordsynmarka

## 5.2 Bestemmelser

Bestemmelser for plan 2023, Detaljregulering for Fjordsynmarka, Riska bydel.

### §1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av boliger med tilhørende uteområder, gangstier og anlegg.

### §2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 Overvannshåndtering

Overvann dreneres innenfor planområdet. Drensvann og avrenning fra tomtene skal føres til terreng eller overvannsgrøfter. Det skal utføres tiltak for å opprettholde en jevn tilførsel vann til vassdraget nedstrøms. Vann kan føres til bekkeløpet. Innkjørsel og adkomst er det eneste tillatte form for tett dekke i private hager. Terrasser opparbeides med drenerende underlag.

#### 2.2 Universell utforming

Uteområdene, gangstier og fortau på planområdet skal utformes universelt tilgjengelig.

#### 2.3 Uteoppholdsarealer (områder)

Alle boenheter skal ha tilgang til minimum 30m<sup>2</sup> offentlig eller felles uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene skal i utgangspunktet legges på terreng og skal tilrettelegge for lek, opphold og rekreasjon. På private uteoppholdsareal skal solen treffe minimum 50% av utearealet kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv.

#### 2.6 Sykkelparkering

Det skal oppføres 4 private og 3 felles sykkelparkeringer pr boenhet.

#### 2.7 Parkering

Boenhetene skal ha maks 2 parkeringer inkludert gjesteparkering. Hvert byggefelt skal ha en felles gjesteparkeringsplass som dekker kommuneplanens krav til 0,3 gjesteparkeringsplasser pr boenhet. Ladere til elektriske kjøretøy settes opp etter behov.

#### 2.8 Støy

Støy behandles i henhold til retningslinjene utarbeidet av Miljøverndepartementet. Retningslinjene og grenseverdiene i T-1442 legges til grunn for gjennomføringen av planforslaget.

#### 2.9 Boliger

Boliger skal være gjennomgående med orientering i 2 himmelretninger. Det tillates garasje/carport på maksimal 50m<sup>2</sup> størrelse samlet BYA. Maksimal gesimshøyde på garasje er 3,0 meter og maksimal mønehøyde er 4,5 meter. Det er tillatt oppført terrasse på maksimalt 50 m<sup>2</sup> når den er sammenkoblet boligen. Boligene skal males i samme farge fargetoner. Stuevinduer skal peke motsatt retning enn fasade mot gårdsrom. Tak til garasje/carport kan benyttes som terrasse.

## **2.10 Sykkelparkering**

Kravet på minimum 3 felles sykkelparkeringer per boenhet resulterer i et behov for 249 sykkelparkeringer. Sykkelstativet skal ha en bredde på 0,5 meter per plass. Lengden er 3,1 meter. Parkeringen er dobbel hvor to sykler peker mot hverandre.

## **§3 Bestemmelser til arealformål**

### **3.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)**

#### **Områdene BF1 til BF17 - Eneboliger frittliggende:**

Innenfor områdene tillates det oppført frittliggende eneboliger.

Det tillates maks 17 boenheter.

Det tillates maks 316 m<sup>2</sup> BRA pr. bygge formål. Her er garasje og gårdsroms areal medberegnet.

Eneboligene har 2 etasjer.

Hver bolig har en størrelse på 198 m<sup>2</sup>. Garasjens areal er 47,5 m<sup>2</sup>.

Boligens størrelse er 245,5 m<sup>2</sup> inkludert garasje.

Takform skal være pulttak.

Takets helling skal være på minimum 6 grader og maksimum 35 grader.

Høyeste gesims gjelder som høyeste møne. Høyeste gesims skal være 7,60 meter over terreng. Laveste gesims er 6,40 meter over terreng.

Laveste gesims skal ligge inn mot hage og høyeste gesims skal ligge ut mot veien.

Fasaden skal bestå av stående kledning i tre.

#### **Områdene BK1 til BK5 og BK10 til BK14 - Kjedehus:**

Innenfor områdene tillates det oppført eneboliger i kjede. Boligene kobles sammen ved carport.

Det tillates maks 10 boenheter.

Boenhetene skal ha 2 etasjer.

Boligenes størrelse er 192 m<sup>2</sup>. Carporten har en størrelse på 20 m<sup>2</sup>.

Boligens størrelse er 212 m<sup>2</sup> inkludert garasje.

Det tillates maks 273 m<sup>2</sup> BRA pr. bygge formål.

Takform skal være saltak.

Maks gesims er på 7,2 meter over terreng og maks mønehøyde er på 8,4 meter over terreng.

Maks takvinkel er 35 grader.

Fasaden skal bestå av liggende kledning i tre.

**Områdene BK6 til BK7 og BK15 til BK16 - Rekkehus:**

Innenfor områdene tillates det oppført rekkehus.

Det tillates maks 4 boenheter i rekke pr. bygge formål.

Det tillates maks 932 BRA pr. bygge formål.

Boligene skal ha 2 etasjer.

Boligenes størrelse er på 192 m<sup>2</sup>.

Takform skal være saltak med maks vinkel på 35 grader.

Maks gesims høyde skal være på 6 meter over terreng og maks mønehøyde på 9 meter.

Fasaden skal bestå av stående kledning i tre.

**Områdene BK8 til BK9 og BK17 til BK19 – Rekkehus:**

Innenfor områdene tillates det oppført rekkehus.

Det tillates maks 4 boenheter i rekke pr. bygge formål.

Rekkehusene strekker seg over 1 etasje og boenhetene skal ha en størrelse på 54 m<sup>2</sup>.

Hver boenhet har tilgang til et asfaltert privat parkeringsareal på 36 m<sup>2</sup>.

Takform skal være flatt tak med en helling på minimum 6 grader.

Maks gesimshøyde er på 4 meter.

Bebygget areal på hvert område er 216 m<sup>2</sup> og total tomtestørrelsen er på 748 m<sup>2</sup>.

Fasademateriale skal bestå av liggende kledning i tre.

**Områdene BB1 til BB2 – Flermannsboliger:**

Innenfor områdene tillates det oppført to flermannsboliger med 10 boenheter i hver.

Samlet BRA på de to byggene skal ikke overstige 2 304 m<sup>2</sup> BRA.

Byggene skal ha samme takform og fasaden skal bestå av stående kledning i tre.

Leilighetene skal ha en størrelse på 91 m<sup>2</sup>.

Byggene skal ha flatt tak med minst 6 grader vinkel for vann avrenning og maks vinkel er 35 grader.

Maks byggehøyde er 9 meter over terreng.

Det skal oppføres et bygg med tilhørende boder på tomt. Hver boenhet skal ha tilgang til en bod. Bygget skal ha en bredde på 3 meter og lengde på 20 meter. Bygget skal inneholde 10 uteboder. Hver bod skal ha en størrelse på 6 m<sup>2</sup>. Det oppføres et bygg på BB1 og et på BB2.

Inngang til boenhetene skal være på baksiden av bygget. Hoved fasaden med tilhørende balkong/terrasse skal peke mot Nord/Øst.

Maks størrelse på balkong for boenhetene i 2.etasje skal være 6 m<sup>2</sup>.

Det skal oppføres en gangforbindelse gjennom området fra f\_KV2 til byggenes bakside/sørlige fasade. Det oppføres trapp for adkomst til boenhetene i 2.etasje.

### **Uteoppholdsreal f UTE1 til f UTE5, o UTE6 til o UTE8, f UTE9 til f UTE13:**

Alle uteoppholdsarealene skal være universelt tilgjengelig. Der arealene grenser til kjørevei skal det opparbeides støydempende tiltak for å skape trygge omgivelser. Tiltak mot støydemping kan eksempelvis være busker eller gjerder.

#### **f\_UTE1:**

Området er felles for BB1 og BB2. Arealet opparbeides med gress og trær/busker. Allerede eksisterende trær kan beholdes i en viss grad for å bidra til å skape et estetisk fint område.

#### **f\_UTE2:**

Området er felles BK8 og BK9.

Det skal opparbeides vegetasjon og muligheter for opphold.

Bekkeløpet bevares.

#### **f\_UTE3:**

Området er felles for BF5 – BF6.

Bekkeløpet bevares.

Det skal opparbeides vegetasjon og muligheter for opphold.

#### **f\_UTE4:**

Området er felles for BF1 til BF3.

Det skal opparbeides vegetasjon i form av busker og gress. I nærheten av f\_LEK2 skal det brukes busker til å avgrense ulike sitte soner hvor benker kan settes opp.

Bekkeløpet bevares. Det kan etableres en løsning for å krysse bekken, eksempelvis i form av liten bro.



**f\_UTE5:**

Området er felles for BK1 til BK7.

Det skal opparbeides vegetasjon i form av gress og busker.

Bekkeløpet bevares. Det kan etableres en løsning for å krysse bekken, eksempelvis i form av liten bro.

**o\_UTE6 til o\_UTE8:**

Arealene er offentlige og er tilegnet alle boenhetene på Fjordsynmarka, samt besøkende fra omkringliggende områder. Områdene opparbeides med vegetasjon i form av gress, trær og busker.

Det skal plasseres benker, søppelbøtter og belysning. Busker tas i bruk for å avgrense oppholdsområder.

Bekkeløp bevares. Det kan etableres en løsning for å krysse bekken, eksempelvis i form av liten bro.

**f\_UTE9:**

Området er felles for BK15 og BK16.

Det skal opparbeides gjerde mot Ramnafjellveien.

**f\_UTE10:**

Området er felles for BF10 til BF12, BK17 og BK18.

Opparbeides med vegetasjon i form av gress, trær og busker.

**f\_UTE11:**

Området er felles for BK10 til BK14 og BF7 til BF9.

Opparbeides med vegetasjon i form av gress, trær, busker og sittegrupper rundt f\_LEK3.

**f\_UTE12:**

Området er felles for BF13 til BF17.

Opparbeides med vegetasjon i form av gress, busker og trær.

Det skal opparbeides en grussti fra o\_KV4 til o\_GS13. Grustien skal legges imellom BF15 og BF16.

Opparbeides med vegetasjon i form av gress, busker og trær.

**f\_UTE13:**

Området er felles for BK19.

Opparbeides med vegetasjon i form av gress, busker, trær og sittegrupper rundt f\_LEK4.

Langs o\_KV4 skal det plantes busker for å skjerme området mot bil trafikk.

**Annet uteoppholdsareal – områdene o AUT1 til o AUT4****o\_AUT1:**

Opparbeides som offentlig aktivitetsflate/ballflate i henhold til kommuneplanens arealdel sine bestemmelser.

Området skal være 40 meter bredt og 60 meter langt.

Her skal det etableres basketballbane, sandvolleyballbane, 2 tennisbaner og en ballbinge.

Basketballbanens mål: 15 x 28 meter. Aktivitetsflaten skal være 20 x 32 meter.

Sandvolleyballbanens mål: 16 meter x 8 meter.

Ball bingens mål: 12 meter x 22 meter.

Tennisbanenes mål: 8.23 meter x 23.77 meter

**o\_AUT2 til o\_AUT4**

Offentligt område tilegnet opphold med grillmuligheter.

Områdets størrelse er 100 m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeides trær eller busker for å avgrense og for å skjerme området. Benker skal plasseres.

Underlaget skal være grus.

**Lekeplasser - f LEK1 til f LEK4 og o LEK5:**

Lekeplassene på områdene er utarbeidet og dimensjonert etter bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

**f\_LEK1:**

Området opparbeides som nærlekeplass og er felles for BB1 og BB2.

**f\_LEK2:**

Området opparbeides som nærlekeplass og er felles for BK1 til BK9 og BF1 til BF5.

**f\_LEK3:**

Området opparbeides som nærlekeplass og er felles for BK10 til BK18 og BF7 til BF12.

**f\_LEK4:**

Området opparbeides som nærlekeplass og er felles for BF13 til BF17 og BK19.

**o\_LEK5:**

Området opparbeides som en offentlig områdelekeplass/kvartalslekeplass.

Tilrettelagt for å dekke behov til alle boenheter i planen.

**Renovasjon – RA1 og RA2:****RA1:**

Nedgravd avfallsløsning felles for BB1.

3 dunker. Det skal være dunker for papir, restavfall og matavfall.

Feltet med dunkene skal ha en lengde på 5.1 meter og bredde på 1.7 meter.

**RA2:**

Nedgravd avfallsløsning felles for BB2.

3 dunker. Det skal være dunker for papir, restavfall og matavfall.

Feltet med dunkene skal ha en lengde på 5.1 meter og bredde på 1.7 meter.

**§3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)****Kjøreveg / Veg – Områdene V1 til V6 og o KV1, f KV2, o KV3, o KV4**

Veiene i planen er utformet i henhold til vegnorm for sør-Rogaland som ligger på Sandnes kommune sin nettside. (Nettverksgruppe, 2017). Det tillates en avkjørsel til kjørevei pr. bolig.

**V1 til V6:**

Sidestøtter på veienes kanter. Bredde 0,5 meter.

**o\_KV1:**

o\_KV1 er en offentlig samlevei. Samleveien har en bredde på 9.5 meter inkludert sidestøtter, fortau og kjørefelt.

Kjørefeltet har en total bredde på 6 meter hvor hver kjøreretning har et kjørefelt på 3 meter.

Det anlegges belysning langs veien. Veien tilkobles Riskatunveien.

**f\_KV2:**

f\_KV2 er en adkomstvei felles for BB1 og BB2.

Total bredde 6 meter.

Tilkobles o\_KV1.

**o\_KV3:**

Offentlig adkomstvei.

Total bredde 6 meter.

Tre tilkoblingspunkt langs Ramnafjellveien.

**o\_KV4:**

Offentlig adkomstvei.

Total bredde 6 meter.

To tilkoblingspunkt langs Nordafjellveien og Lifjellveien.

**Fortau – Områdene o FO1 og o FO2**

Offentlige fortau.

Bredden skal være 2,5 meter og fortauene skal asfalteres.

Det skal opparbeides taktile element i form av heller slik at svaksynte kan vite når fortauene starter og slutter. Underlaget skal gi tydelig visuell og taktil informasjon om fortauene. Dette skal sikre universell utforming.

**Gang/Sykkelveg – Områdene o GS1 til o GS14.**

Områdene er offentlige.

Gang- og sykkelveiene skal ha en bredde 2,5 i henhold til Statens vegvesen normal N100 Veg- og gateutforming.

Gang- og sykkelstiene skal asfalteres.

Det skal være belysning langs nettverket av gang- og sykkelstier.

### **Gangveg/Gangareal/Gågate – Området o\_GG**

Sirkulært veiskille for gang- og sykkelveiene.

Området er offentlig og skal ha en diameter på 10 meter.

Underlaget skal være asfalt.

Sirkelens omkrets avgrenses med lave busker.

### **Parkeringsplasser – f\_PP1 til f\_PP3**

Parkeringene skal ha en størrelse på 12,5 m<sup>2</sup>. Det betyr en bredde på 2,5 meter og lengde på 5 meter.

#### **f\_PP1:**

Parkeringen er felles for BK1 til BK9, BF1 til BF6 og BB1 til BB2.

Det skal opparbeides 14 parkeringsplasser.

Det skal være 5 meter klaring bak parkeringsplassene. Det skal være rikelig med plass for gjennomkjøring på parkeringsplassen.

#### **f\_PP2:**

Parkeringen er felles for BK10 til BK18 og BF7 til BF12.

Det skal opparbeides 8 parkeringsplasser.

#### **f\_PP3:**

Parkeringen er felles for BK19 og BF13 til BF17.

Det skal opparbeides 3 parkeringsplasser.

### **§3.3 Grønnstruktur (§12-5 nr.2)**

#### **Naturområde – Områdene o\_GN1 til o\_GN4**

Områdene skal ha minimalt med inngrep.

Eksisterende vegetasjon som trær, mose og lyng skal bevares.

#### **Friområde – Områdene o\_FRI1 til o\_FRI8**

Offentlige friområder.

Det er ikke tillatt å oppføre bygg innenfor områdene.

Underlag kan være allerede eksisterende vegetasjon eller gress.

o\_FRI5 skal beholde eksisterende vegetasjon og trær for å skjerme mot trafikk og støy fra o\_KV1.

## **Park – Område o\_Park1 og o\_Park2**

Områdene skal opparbeides som offentlig park.

Det skal plasseres 2 metere brede grusstier, benker, søppelbøtter, belysning, plen og oppholds muligheter med overbygg.

## **Vegetasjon skjerm – Områdene VS1 til VS4**

Vegetasjons skjerner skal opparbeides med Thuja hekker for å skjerme boligene og grønnstruktur mot kjørevei.

## **§4 Bestemmelser til bestemmelsesområdene**

### **#1:**

Bekkeløp legges i rør under gang- og sykkelsti.

### **#4:**

Kulvert bygges under o\_KV1. \_Det skal bygges to undergangsmuligheter for gående og syklende under o\_KV1. Kulvertene skal ha bredde på 5 meter og høyde på 5 meter. Kulverten skal ha flatt tak.

## 6.0 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

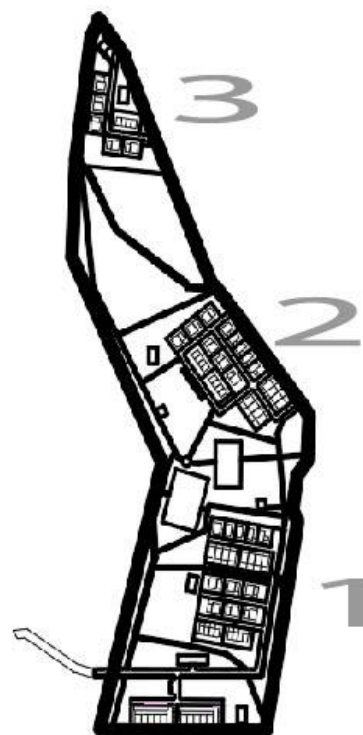
Det blir foreslått å disponere planområdet til boliger med tilhørende anlegg.

Forslaget gir hjemmel for maksimalt 83 boenheter. Disse 83 boenhetene fordeles ut på ulike boligtyper. Iblant disse 83 boenhetene skal det være 17 eneboliger, 36 rekkehus, 10 kjedehus og 20 flermannsboliger.

Terrengforhold og tilknytning til nabo områder gjør at bebyggelsen opparbeides langs tomtens østkant. Dette skaper store åpne rom sentralt på tomten og gjør det enkelt å tilknytte planforslaget med omkringliggende struktur.

Forslaget viser 4 nærelekeplasser og 1 kvartalslekeplass. I tillegg er det et felt for ballaktivitet. Grunnen til dette er at det nye området kan tåle økt bruk av beboere fra boligfelt i umiddelbar nærhet og fra resten av Hommersåk.

Det er også 3 uteoppholdsområder i tillegg til lek som kan brukes til sosiale aktiviteter. Øvrige grønnsstruktur er ment for fri bruk og opphold. Planforslaget tilrettelegger for tre adskilte byggeområder. I beskrivelsen vil disse områdene refereres til som felt 1, 2 og 3.



Figur 82 Oversikt over ulike felt



Figur 83 Situasjonsplan

## 6.1.1 Reguleringsformål

Planforslaget gir hjemmel for følgende formål og arealer:

Formål:	Feltnavn	Areal (daa)
<b>Bebyggelse og anlegg</b>		
Bolig frittliggende småhusbebyggelse	BF1 – BF17	8,1
Bolig konsentrert småhusbebyggelse	BK1 – BK19	10,5
Boligbebyggelse blokk	BB1 – BB2	2,7
Renovasjonsanlegg	RA1 – RA2	0,0017
Uteoppholdsareal	f_UTE1 – f_UTE13	33,6
Lekeplass	f_LEK1 – f_LEK4, o_LEK5	2,2
Annet uteoppholdsareal	o_AUT1 – o_AUT4	2,7
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Kjøreveg	o_KV1, o_KV3, o_KV4, f_KV2	8,5
Fortau	o_FO1 – o_FO2	1,1
Gang-/sykkelveg	o_GS1 – o_GS14	5,8
Gangveg/gangareal/gågate	o_GG	0,1
Veg (Sidestøtte)	V1 – V6	0,5
Parkeringsplasser	f_PP1-f_PP3	0,5
<b>Grønnstruktur</b>		
Naturområde	o_GN1 – o_GN4	26,6
Friområde	o_FRI 1 – o_FRI8	9,1
Park	o_PA1 – o_PA2	3,4
Vegetasjon skjerm	VS1 – VS4	0,9
<b>Sum</b>		<b>116,3</b>

### Tabelloversikt boligfelt:

Tabellene gir en oversikt over informasjon om hver tomt. Områder med felles informasjon er samlet i samme tabell. Informasjonen gjelder for hvert enkelt formål og ikke samlet. Byggrensene er fra hoved fasade til kjørevei. Hoved fasader er fasadene med hovedinngang som går ut mot gårdsrom.

<b>BF2, BF4, BF7, BF8, BF9, BF10, BF11, BF13, BF14, BF15, BF16, BF17</b>	
Byggeformål	Enebolig
Reguleringsformål	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
Tomtens areal	0,4 dekar
Tall på boenheter	1 boenhet
Byggegrense	4,5 meter fra kjørevei
Maksimal byggehøyde	7,60 meter
BYA	%BYA=33,5%
Parkeringsplasser	2 inkludert gjesteparkering



<b>BF6, BF1, BF12</b>	
Byggeformål	Enebolig
Reguleringsformål	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
Areal	0,6 dekar
Tall på boenheter	1 boenhet
Byggegrense	4,5 meter fra kjørevei
Maksimal byggehøyde	7,60 meter
BYA	%BYA=25,36%
Parkeringsplasser	2 inkludert gjesteparkering

<b>BF5, BF3</b>	
Byggeformål	Enebolig
Reguleringsformål	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
Areal	0,5 dekar
Tall på boenheter	1 boenhet
Byggegrense	4,5 meter fra kjørevei
Maksimal byggehøyde	7,60 meter
BYA	%BYA=28%
Parkeringsplasser	2 inkludert gjesteparkering

<b>BK6, BK7, BK15, BK16</b>	
Byggeformål	Rekkehus
Reguleringsformål	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
Areal	0,9
Tall på boenheter	4 boenheter
Byggegrense	5 meter fra kjørevei
Maksimal byggehøyde	9 meter
BYA	%BYA=41,2%
Parkeringsplasser	2 inkludert gjesteparkering

<b>BK1, BK5, BK10, BK14</b>	
Byggeformål	Kjedehus
Reguleringsformål	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
Areal	0,4
Tall på boenheter	1 boenhet
Byggelinje	4 meter fra kjørevei
Maksimal byggehøyde	8,4 meter
BYA	%BYA=33%
Parkeringsplasser	2 inkludert gjesteparkering

<b>BK2, BK3, BK4, BK11, BK12, BK13</b>	
Byggeformål	Kjedehus
Reguleringsformål	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
Areal	0,3
Tall på boenheter	1 boenhet
Byggelinje	4 meter fra kjørevei
Maksimal byggehøyde	8,4 meter
BYA	%BYA=43%
Parkeringsplasser	2 inkludert gjesteparkering

<b>BK8, BK9, BK17, BK18, BK19</b>	
Byggeformål	Rekkehus på et plan
Reguleringsformål	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
Areal	0,7
Tall på boenheter	4 boenheter
Byggegrense	6 meter fra kjørevei
Maksimal byggehøyde	4 meter
BYA	%BYA=29%
Parkeringsplasser	2 parkeringer på tomt og tilgang til felles gjesteparkering.

<b>BB1, BB2</b>	
Byggeformål	Flermannsbolig
Reguleringsformål	Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse
Areal	1,4 dekar
Tall på boenheter	10 boenheter
Byggegrense	11 meter fra kjørevei
Maksimal byggehøyde	9 meter
BYA	%BYA=34%
Parkeringsplasser	1 pr. leilighet og tilgang til felles gjesteparkering.

## 6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Boligtypene er valgt etter å ha studert sammenhengen i omkringliggende områder. I områdene rundt planområdet er det en stor andel eneboliger og rekkehus. Flermannsboliger/leiligheter var en boligtype det var relativt lite tilbud av.

### 6.2.1 Utnyttelsesgrad

Parkeringsareal er tatt med i beregningen av BRA.

Planforslaget gir hjemmel for utnyttelse som følger (maksimalt):

<b>Formål:</b>	<b>Antall enheter: (Maks)</b>	<b>Samlet maks m<sup>2</sup> BRA</b>
Bolig (enebolig)	17	5 377
Bolig (Rekkehus 2 etasjer)	16	3 726
Bolig (Rekkehus 1 etasjer)	20	1 260
Bolig (flermannsbolig)	20	2 304
Bolig (kjedehus)	10	2 734
<b>Sum</b>	<b>Maks 83</b>	<b>15 401 m<sup>2</sup></b>

### 6.2.2 Eneboliger, områdene BF1 – BF17

Områdene BF1 til BF17 har frittliggende eneboliger. Det bygges til sammen 17 enheter. Boligene er planlagt med to etasjer på mark. Inngang er lagt ut mot tilknyttende gårdsrom og adkomst ved kjørevei. Størrelsen pr bolig er 245,5 m<sup>2</sup> med garasje. Hver boenhet skal ha en maksimal BRA på 316 m<sup>2</sup>. Eneboligene skal ha pulttak og stående kledning av tre. Alle frittliggende eneboliger på disse områdene skal ha samme tak og kledning for å opprettholde et estetisk fint uttrykk. Eneboligene har gårdsrom med adkomst fra tilkomstvei.

BF5 til BF6, BF16 og BF17 har hager vendt mot sør. BF10 til BF12 og BF13 til BF15 har hager mot vest. Boenhetene på BF7 til BF9 har nordvendte hager. Disse boligene ligger fint plassert på toppen av høydedraget før skogholtet. Felling av trær vil gi BF7 til BF9 god utsikt mot Riskafjorden og Stavanger. BF1 til BF3 har hager rettet mot nord-øst. Alle hagene har gode solforhold, Kommuneplanen krav er at det skal være sol på minimum 50% av hagen klokken 15:00 ved vårjevndøgn og klokken 18:00 ved sommersolverv. I år, 2023, er dette henholdsvis 20. Mars og 21.Juni.

### 6.2.3 Rekkehus, områdene BK6 – BK7 og BK15 – BK16

Områdene består av rekkehus med til sammen 16 boenheter. Hvert område har opparbeidet 4 boenheter i rekker med tilhørende gårdsrom og hager. Rekkehusene har en størrelse på 212 m<sup>2</sup> inkludert carport. Maksimalt BRA på hvert område er 932 BRA. Boenhetene strekker seg over 2 etasjer på mark med integrert garasje i 1. etasje. Integrert garasje utnytter tomtens størrelse på en god måte. Fasaden er bygget med stående kledning i tre. Rekkehusene har saltak. Rekkehusenes hovedinnganger er rettet mot gårdsrom som har avkjørsel til kjørevei.

Boenhetene i rekkehusene på BK6 og BK7 er orientert vest-øst og har hager vendt mot sør-vest. Hagene har gode solforhold sett i forhold til kommuneplanens krav. Hagene grenser til et friområde med gangsti noe som betyr at ingen tilgrensede bygg kan kaste skygge over arealene. Boenhetene på BK15 har hager vendt mot øst og på BK16 er hagene vendt mot vest. Rekkehusene er her orientert nord- sør. Solforholdene er gode, spesielt for boenhetene på BK15.

### 6.2.4 Rekkehus, områdene BK8 – BK9 og BK17 – BK19

Rekkehusene på områdene er betraktelig mindre enn øvrige boenheter på planområdet. Sandnes sin kommuneplan gir bestemmelser om at 15% av boligene bør være mindre enn 55 m<sup>2</sup> BRA. Hvert område består av 4 boenheter i rekker med tilhørende hage og parkering. Dette utgjør til sammen 20 boenheter. Bebyggelsen har 1 etasje på mark og boenhetene har en størrelse på 54 m<sup>2</sup>. Samlet BRA hvert område er 252 m<sup>2</sup> BRA inkludert parkeringsareal. Boligtypen er gunstig for folk i etableringsfasen som ønsker å komme seg ut på boligmarkedet. Rekkehusene har flatt tak og fasadematerialet skal være liggende kledning i tre. BK8 og BK9 er orientert vest-øst og solfylt hage på sørsiden. BK17 og BK18 er orientert nord-sør og har hageareal på østsiden. BK19 er orientert vest-øst og har hageareal på tomtens nordside. Skogholtet mellom felt 2 og 3 kan skyggelegge ned mot BK19. Det er derimot ingen bygg som grenser til hagene som skyggelegger.

### 6.2.5 Kjedehus, områdene BK1 – BK5 og BK10 – BK14

Områdene består av eneboliger i form av kjedehus. Carport kobler boenhetene sammen i en kjede. Det bygges til sammen 10 kjedehus. Kjedehusene er bygget med 2 etasjer på mark og har saltak. Fasaden utarbeides med liggende kledning av tre. Boligenes størrelser er 212 m<sup>2</sup> med carport og hvert kjedehus har maksimal BRA på 273 m<sup>2</sup>. Inngang er rettet mot boligens gårdsrom som har adkomst fra tilgrensende tilkomstvei. BK1 til BK5 er orientert nord-vest mot sør-øst og har hager rettet mot nord-øst. BK10 til BK5 har en orientering nord-sør og hagene er vendt mot øst. Vegetasjon skjermen VS2 demper støy fra Ramnafjellveien. Kjedehusenes hager har tilstrekkelige solforhold klokken 18:00 ved sommersolverv, men kan være noe skyggelagt klokken 15:00 ved vårjevndøgn.

## 6.2.6 Flermannsboliger, områdene BB1 – BB2

Innenfor områdene oppføres det flermannsboliger. Det skal bygges to flermannsboliger, et på hvert av de to områdene. Det er felles uteoppholdsareal for alle boligene i tillegg til felles parkering på tomt som vist i situasjonsplanen. Bebyggelsen er orientert nord-sør og må ha to etasjer på mark. Hver flermannsbolig skal ha til sammen 10 boenheter, 5 i 1.etasje og 5 i 2.etasje. Boenhetene skal ha inngang på byggets bakside og hovedfasaden med vinduer, balkonger og terrasser skal vær vendt mot nord-øst. Leilighetenes hoved fasade med stuevinduer skal ha utsikt mot planområdet og resten av Hommersåk. Boligene i 2.etasje skal ha balkong, imens boenhetene på bakkeplan skal ha terrasse. Det skal være gangforbindelse fra tomtens parkering til boenhetenes inngangsparti på baksiden. Bygget har flatt tak og stående kledning i tre. Leilighetene har en størrelse på 91 m<sup>2</sup> og samlet BRA på de to områdene er 2 304 m<sup>2</sup> BRA. 1 152 m<sup>2</sup> BRA på hver.

Det oppføres uteboder til flermannsboligene i et eget bygg på tomten. Hver boenhet har en tilhørende bod. Se situasjonsplanen for illustrasjon. Dette vil gi beboerne tilstrekkelig lagringsplass. Flermannsboligene ligger alene med lite høye trær rundt seg. Boenhetene får gode solforhold.

## 6.3 Parkering

Parkering er løst i tråd med kommuneplanens føringer, med maks 2 private parkeringer pr bolig ved parkering på egen tomt. Det er satt av 3 felles parkeringsfelt slik at boligene får dekket sitt behov på 0,3 parkeringsplasser pr bolig ved felles gjesteparkering. Hver av de 3 felles parkerings plassene har 1 handicap parkering. Det er utenom dette krav om 4 individuelle sykkelparkeringsplasser pr boenhet, i tillegg til minimum 3 felles. Dimensjoner til parkeringsplasser er hentet fra standard *312.130 Parkeringsanlegg og garasjeanlegg* i Byggforskserien (SINTEF byggforskserien, 2015).

### **Bilparkering**

Kommuneplanens føringer om 0,3 felles parkeringsplasser per boenhet resulterer i et behov på 25 felles gjesteparkeringsplasser når 83 boliger bygges. Parkeringsplassene fordeles utover de tre feltene. Hvor mange plasser hver gjesteparkering har er fastsatt i bestemmelsene.

### **Mål til parkeringsplass:**

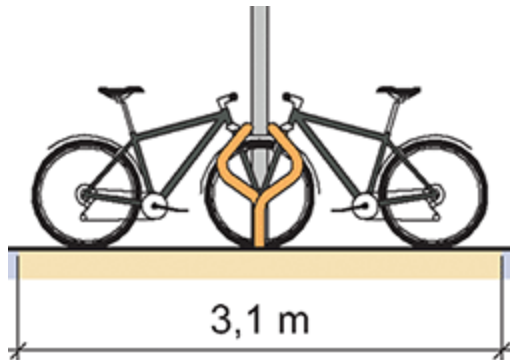
2,5 meter x 5 meter= 12,5 m<sup>2</sup>

### **Sykkelparkering**

Individuell sykkelparkering settes opp på boenhetenes tomter. Felles sykkelparkering plasseres utover ved uteoppholdsarealene. Se illustrasjonsplan. Kravet på minimum 3 felles sykkelparkeringsplasser per boenhet resulterer i et behov for 249 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplassene er fordelt på 10 stativ plassert rundt på planområdet. Hvert stativ har plass til 25 sykler.

### Mål til sykkelparkering:

Sykelstativet har en bredde på 0,5 meter per plass. Lengden er 3,1 meter. Stativet er dobbelt hvor to sykler kan stå vendt mot hverandre.



Figur 84 Sykkelparkering

### Handicaplass

Kommunen spesifiserer krav om at i alle parkeringsanlegg skal 5 prosent av parkeringsplassene være opparbeidet for bevegelseshemmede. Dette rundes opp til 1 parkering for bevegelseshemmede på hver av de 3 gjesteparkeringene.

### Mål til handicaplass:

4,5 meter x 5 meter = 22,5 m<sup>2</sup>

## 6.4 Tilknytning infrastruktur

Ny bebyggelse og infrastruktur på Fjordsynmarka tilkobles eksisterende offentlig V/A system og øvrig eksisterende infrastruktur.

## 6.5 TRAFIKKLØSNING

### 6.5.1 Kjøreadkomst

Planområdet har adkomst fra Lifjellveien, Ramnafjellveien og Riskatunveien. De tre feltene har hver sine adkomstpunkter for å redusere og å fordele økt trafikk på omkringliggende veisystem. Belastningen fordeles dermed ut på de forskjellige veisystemene. En annen hensikt med dette er å skape trafikkfrie og behagelige grønne arealer. Felt 1 har et adkomstpunkt fra Riskatunveien. Dette er en offentlig samlevei som går gjennom hele feltet frem til snuhammer ved BK5. Veien heter o\_KV1. o\_KV4 gir adkomst til bolig bebyggelsen ved 4 tilkomstveier. De øvrige veiene er felles.

Felt 2 har tre adkomstpunkt fra Ramnafjellveien. Veien heter o\_KV3 og er tilkomstvei. O\_KV3 er en videreføring av eksisterende veisystem. Veien åpner for gjennomkjøring og gir tilkomst til boligbebyggelsen. Felt 3 har også 2 adkomstpunkter. Tilkomstveien med navn o\_KV4 er påkoblet Nordafjellveien i nord og Lifjellveien i sør. Veien bygger videre på allerede eksisterende veisystem og gir mulighet for gjennomkjøring. Alle interne veier er planlagt etter veinorm for sør-vest Rogaland. Kjøreveiene er planlagt slik at kun dem som bor på feltet har grunn til å kjøre på veien. De tre feltene har egne adkomst årer slik at man unngår omfattende bilbruk og trafikk på tvers av planområdet.

### 6.5.2 Krav til samtidig opparbeidelse

Rekkefølgekrav er gitt når det gjelder opparbeidelsen av veiene til og langs bebyggelsen. Kulvertene skal oppføres samtidig med o\_KV1. Lekeplasser og uteoppholdsareal har også rekkefølgekrav. Dette skal opparbeides før bygging av boliger kan starte. Bygging og utarbeidelse kan ikke finne sted før samfunnservice og teknisk infrastruktur er opparbeidet. Dette handler om at sykkelveier, vann og avløp, klimatilpasningstiltak, sikker skolevei og friområder skal være på plass slik at områdets kvalitet blir tilfredsstillende.

### 6.5.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget gir et omfattende nettverk av gang- og sykkelveier. Området er meget tilrettelagt for gående og syklende. Nettverket gir omkringliggende struktur god tilgang til Fjordsynsmarka. Gode forbindelser til omkringliggende områder er høyt vektlagt. Planen forlenger allerede eksisterende struktur med en fungerende og fornuftig tilkobling. Gang- og sykkelveinettet strekker seg fra Riskatun og gjennom planområdet. Veinettet sprer seg ut i ulike retninger. De tre byggefeltene har alle tilkobling til gang- og sykkelstiene. Den allerede eksisterende gang- og sykkelstien som strekker seg fra Riskatun til Riskafeltet forbi Fjordsynsløkka får 4 tilkoblingspunkt til nettverket på Fjordsynsmarka. Det er også forbindelser til grønndraget ned til Riska Stadion og til Riskaveien helt nord på planområdet. I planområdets nordligste hjørne tilkobles gang- og sykkelstien en allerede eksisterende sti. Alle mulighetene gir gode forbindelser til resten av Hommersåk. Den nye planlagte grunnskolen på Hommersåk blir i høy grad tilgjengelig fra Fjordsynmarka. Det plasseres sykkelparkeringer på uteoppholdsarealene. Passasjen som var en gammel traktorvei opparbeides som gang- og sykkelsti for å bevare noe av Fjordsynmarkas tidligere identitet. Figuren fremhever nytt nettverk av gang- og sykkelveier. Blindveiene er tilkoblet kjørevei.



Figur 85 Illustrasjon av nytt gang- og sykkelsti nettverk

### 6.6 Planlagt offentlig anlegg

Det er ikke planlagt noe offentlig anlegg utenom områdelekeplass, annet uteoppholdsareal, stier, grønnsstruktur og veier.

### 6.7 Miljøoppfølging

Særskilte miljøtiltak er ikke planlagt.

### 6.8 Universell utforming

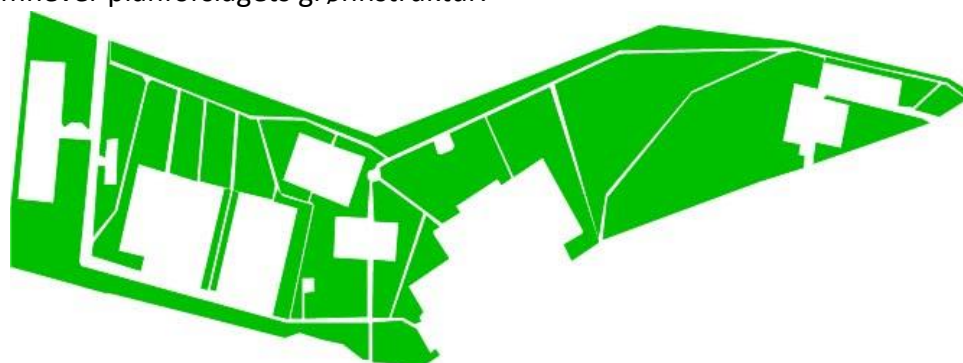
Boliger, uteoppholdsareal og lekeareal er universelt tilgjengelig. Gang- og sykkelstier går langs terrenget slik at ingen trapper er nødvendig. Fortauene har taktile heller og ledelinjer som markerer når fortauet starter og slutter. Dette resulterer i at svaksynte kan bruke fortauet. Parkene og uteoppholdsarealene skal inneholde oppholdssteder og stier som kan brukes av alle. God tilgjengelighet og fremkomst for alle i gatemiljøet er prioritert i planforslaget. Flermannsboligene, BB1 og BB2, har en trappeoppgang som gir tilgang til leilighetene i



2.etasje. Her kan det opparbeides en trappeheis slik at dem svake til beins kan få tilgang. Planområdet tilknyttes tilgrensende områder og struktur. Gang- og sykkelstiene og lekeområdene på disse områdene har en god universell tilgjengelighet. Alle områdene i planforslaget har trinnfri adkomst, med unntak av 2.etasje i flermannsboligene.

## 6.9 Uteoppholdsareal

Planforslaget viser 3 nærlekeplasser, 1 områdelekeplass og 1 ballfelt/aktivitetsflate. Arealene er utarbeidet for å dekke boligene på Fjordsynsmarkas behov samt tilby omkringliggende områder nye arealer for aktivitet og rekreasjon. Områdelekeplassen og aktivitetsfeltet er plassert i sentrum av planområdet. Hensikten med plasseringen er å lage et avgrenset rom som ikke forstyrres av kjøreveier. Det er videre vist flere mindre og større uteoppholdsareal, både felles og offentlige. Lekearealene blir opparbeidet slik at brukere i ulike aldersgrupper kan ha glede av arealene. Det skal tilrettelegges for variasjon av aktiviteter og opphold. Uteoppholdsarealene o\_AUT2 til o\_AUT4 er opparbeidet med avgrensede busker, benker og grillmuligheter. Her tilrettelegges det for sosialt samvær og rekreasjon. o\_AUT1 vil gi området og Hommersåk mange nye muligheter for aktivitet. Det er i dag ingen tennisbaner på Hommersåk. Planforslaget vil etablere to nye flotte baner som gjør at Riska buen slipper å reise til Sandnes for nærmeste tennisbane. Det er samlet rundt 42 dekar uteoppholdsareal, lek og park. Her er ikke friområder og naturområder medberegnet. Dette fordelt over de 83 boenhetene gir ca. 506 m<sup>2</sup> pr bolig, noe som dekker kravene i kommunens arealbestemmelser mer enn nok. Naturen bevares langs planområdets vestkant og mellom felt 2 og felt 3. Dette gir god kontakt med natur og eksisterende terreng. Den bevarte skogen inviterer til lek og rekreasjon. Uteoppholdsarealene størrelse og boligens høyde tilrettelegger for gode solforhold. Lav sol vil derimot kaste skygge over noe av uteområdene. Figur fremhever planforslagets grønnstruktur.



Figur 86 Illustrasjon over grønnstruktur

**Uteoppholdsarealer:**

<b>Uteopphold og lek</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
o_GN1	8 986
o_GN2	9 464
o_GN3	7 372
o_GN4	736
o_FRI1	309
o_FRI2	308
o_FRI3	52
o_FRI4	52
o_FRI5	2 577
o_FRI6	1 893
o_FRI7	2 033
o_FRI8	400
f_UTE1	5 408
f_UTE2	2 864
f_UTE3	1 361
f_UTE4	1 525
f_UTE5	1 528
o_UTE6	1 321
o_UTE7	1 149
o_UTE8	4 452
f_UTE9	1 494
f_UTE10	4 645
f_UTE11	4 042
f_UTE12	2 986
f_UTE13	1 705
f_LEK1	175
f_LEK2	175
f_LEK3	175
f_LEK4	175
o_LEK5	1 500
o_AUT1	2 400
o_AUT2	100
o_AUT3	100
o_AUT4	100
VS1	108
VS2	427
VS3	162
VS4	160

## 6.10 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet på Hommersåk er godt. Tilbudet dekker boenhetene i planforslaget i en tilfredsstillende grad. Det er 4 bussholdeplasser i behagelig gåavstand fra Fjordsynmarka med hyppige avganger. Holdeplassene er lett tilgjengelige via stiene og veiene i området. Eksisterende kollektivtilbud avdekket i analysen er tilfredsstillende.

## 6.11 Plan for avfallshenting

83 nye boenheter vil produsere betraktelig med søppel. BB1 og BB2 har nedgravd avfallsløsning. Resterende boliger på planområdet benytter seg av Renovasjonen i Sandnes kommunes hentesystem. Private avfallsdunker plasseres på egnet sted langs vei. Avfallshenting følger renovasjonens tømmekalender.

## 7.0 Virkninger av planforslaget

### 7.1 Overordnede planer

Forslaget forholder seg godt til Sandnes kommune sine planer og regionalplaner. Kommuneplan for Sandnes 2019-2035 er studert for å utarbeide et område i henhold til politikernes føringer. Dette er gjort etter beste evne.

### 7.2 landskap

Landskapets terreng vil bli forandret i noe stor grad som følge av utbygging. Terrenget ved grønnstrukturen skal bevares så godt det lar seg gjøre, men skal planeres der hvor lekeareal oppføres. Byggene og veier tilpasses terrenget.

### 7.3 Stedets karakter

Planforslaget endrer stedets karakter i stor grad. Fjordsynmarka går fra å være et landbruksområde med jorder og fritt voksende natur, til å bli et sted mennesker skal bo. Planområdet var tidligere ubebygget med unntak av noen skur. Fjordsynmarka blir gitt en ny identitet.

### 7.4 Forholdet til naturmangfold

Vegetasjon må fjernes under utbyggingen av området, men en stor andel skal bestå. Store grøntareal skal opparbeides hvor noe av eksisterende trær og bekkeløpet bevares. Naturen skal beholdes langs Fjordsynmarkas vestkant og mellom felt 2 og felt 3. Mye naturlig vegetasjon tas vare på noe som resulterer i at naturverdier består. Planforslagets grønne områder skal opparbeides med fin vegetasjon i form av busker og trær. Dette vil tilføre område nye kvaliteter og gjøre opp for den vegetasjonen som måtte gå tapt som følge av utbyggingen.

## 7.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Utbyggingen av Fjordsynmarka vil gi flere positive virkninger når det gjelder muligheter for rekreasjon. Området vil være innbydende for beboerne på Fjordsynmarka, men også de som bor andre steder på Hommersåk. Mange vil ha glede av dette området. Nye oppholdssteder gir muligheter for sosiale møter og aktivitet som ikke var mulig på området tidligere.

## 7.6 Uteområder

Fjordsynmarka er ikke opparbeidet den dag i dag. Dette betyr at det heller ikke er noen opparbeidete og tilrettelagte uteområder. Planforslaget vil tilføre dette.

## 7.7 Trafikkforhold

Utbyggingen vil gi flere innbyggere. Dette medfører økt trafikk gjennom omkringliggende områder og belastning av veisystemet. Eksisterende nettverk av veier vil få en høynet ÅDT. Dette gjelder spesielt Riskatunveien, Ramnafjellveien, Lifjellveien og Nordafjellveien. Implementeringen av de nye kjøreveiene er planlagt slik at kun dem som bor på Fjordsynmarka har grunn til å kjøre der. Nye veier er oversiktlig hvor man alltid vet hvilken retning biler kan kjøre. Kjøreveiene er endeveier utenom kjøreveien på felt 2 og 3. Den økte trafikken fordeles utover Riskatun og Riskafeltet. Etableringen av de nye veiene vil ikke utgjøre et stort problem for tilknyttende gatenett.

## 7.8 Barns interesser

Planforslaget skaper nye muligheter for både planområdet og områdene rundt. Nye lekeplasser, ballfelt og grønne areal vil appellere til barn i stor grad. Her kan barn utfolde seg sosialt i lek og aktivitet. Gode uteområder i nærmiljøet er en svært viktig del av barnas hverdagsliv. Fjordsynmarka har tilstrekkelig areal som tilrettelegger for varierte bruksmuligheter. Bevart natur gir viktige naturkvaliteter. Planforslaget vil gjøre disse naturkvalitetene innenfor barnas rekkevidde ettersom tomten tidligere ikke var tilgjengelig. Nytt nettverk av gang- og sykkelstier gjør området svært fremkommelig for barn. Fjordsynmarka inviterer til fysisk aktivitet og tilrettelegger for motorisk utvikling.

## 7.9 Sosial infrastruktur

Utbyggingen av Fjordsynmarka gir mange nye boenheter egnet for familier. I de største boligene kan man tenke at det gjennomsnittlig bor 3-4 mennesker. Dette utgjør en betraktelig økning av folk i tettstedet Hommersåk. Disse nye innbyggerne vil trenge å dekke visse behov som for eksempel skole og barnehage. Hommersåk har et godt tilbud av barnehager. Grunnskolenes bygg har de siste årene blitt tydelig utdaterte og har slitt med å imøtekomme kapasitets behovet. Heldigvis er det vedtatt at en ny storskole skal bygges i bygda. Denne skolen skal samle alle barneskolene i en moderne bygning med nytt tilhørende idrettshall. Storskolen vil ha kapasitet nok til å håndtere Hommersåks fremtidige ekspansjon.

## 7.10 Universell tilgjengelighet

Planforslaget vil gjøre Fjordsynmarka universelt tilgjengelig. I dag er tomten utilgjengelig. Plassering av bygg, veier og uteområder skal tilrettelegge for allmenn bruk.

## 7.11 Jordressurser/landbruk

Jordressursene og beiteområdene blir fjernet ved opparbeidelsen av tomten.

## 7.12 Teknisk infrastruktur

Nye boliger tilkobles eksisterende VA- og energinett. Renovasjon blir løst i tråd med Sandnes kommune.

## 7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Prosjekt vil kreve et økonomisk bidrag fra kommune. Økonomien løses i samarbeid med utbygger gjennom utbyggingsavtalen.

## 7.14 Støyforhold

Statens vegvesen sine kartdata viser at det er svært lite støy på området i dag. Dette vil planforslaget endre i en viss grad. Fjordsynmarkas omkringliggende bebyggelse får mange nye naboer som bringer med seg økt bilkjøring og generell aktivitet. Grøntarealene vil resultere mer lyd fra lek, ballspill og sosialt samvær.

## 8.0 Diskusjon

Vi kan si at utbyggingen av Fjordsynmarka har hatt to hensikter. Hensikten er først og fremst å innlemme Riskatun i Hommersåks øvrige struktur. Annen hensikt er at det skal planlegges et godt boligområde. Utbygging av Fjordsynmarka kan beskrives som en metode for å oppnå førstnevnte hensikt. Oppgaven presenterer et forslag til hvordan utformingen av Fjordsynmarka kan utføres. Spørsmålet er nå i hvilken grad den foreslåtte utformingen leverer en besvarelse på oppgavens forsknings spørsmål. Knyttes Riskatun sammen med Hommersåk? Bidrar plasseringen av bygg, veier og uteområder til å oppnå planleggingens målsetninger? Vil utbyggingen av Fjordsynmarka skape et godt sted? og vil tiltaket styrke tilgrensede områder?

Planforslaget viser en omvandling av Fjordsynmarka med en helt ny steds karakter, men hvilke innvirkninger har tiltaket på Riskatun? Utbyggingen medbringer flere nye steds kvaliteter som i tillegg gir Riskatun en ny karakter. Riskatun grenser nå til et boligområde til forskjell fra kun landbruksområder. Det er derimot fortsatt en majoritet av skog og mark rundt Riskatun, men området er blitt en del av en sammenheng. Fjordsynmarka tilknytter Riskatun og Riskafeltet. Riskafeltet knytter der igjen både Riskatun og Fjordsynmarka sammen med resten av Hommersåk. Riskatun ligger fortsatt avsides, men området ligger ikke lenger enslig og isolert. Nytt nettverk av gang- og sykkelstier bygger videre på allerede eksisterende gangstier noe som tilkobler områdene harmonisk sammen. Planforslaget skaper et nytt sted som samtidig forener boligområdene rundt.

Fortettingen krevde videreføring av eksisterende system av kjøreveier. Organiseringen av veisystem er avgjørende for oppnåelsen av en rekke mål. Veiene viderefører eksisterende veisystem, men åpner ikke for gjennomkjøring på planområdet. Kjøreveier på tvers av Fjordsynmarka ble vurdert, men ideen ble skrotlagt. Gjennomgående kjøreveier reduserer potensialet for behagelige uteområder og redusert trafikk. Planforslagets veisystem tilrettelegger for at veiene hovedsakelig blir brukt av dem som har en hensikt på området, enten om det er beboere eller noen som skal på besøk. Det er ønskelig at myke trafikanter skal behøve å krysse kjøreveier så lite som mulig. Det nye nettverket av kjøreveier kan ses på som en utvidelse av omkringliggende veinett. Beboere på Riskatun må fortsatt kjøre fylkesvei 4506 for å komme til Hommersåk, men dette er ikke et problem. Denne veien er om ikke annet raskere i motsetning til om man måtte kjøre gjennom Riskafeltets smale gater. Fylkesvei 4506 er landevei med fartsgrense 60 km/t som gjør dette til raskeste kjørerute. I en alternativ plan kunne det vært av interesse å vurdere mulighetene for å tekke en kjørevei på tvers av planområdet. Veisystemet kunne for eksempel blitt tilkoblet Fylkesvei 4506 ytterst nord på planområdet. o\_KV1 kunne også ha blitt lagt på utsiden av Riskatun for å lette belastningen på eksisterende veier.

Planforslaget tilrettelegger for rikt med grønnstruktur. Store grønne arealer gjør Fjordsynmarka romslig og oversiktlig. Dette har vært et sentralt fokuspunkt ved planen. Boligene er hensiktsmessig plassert for å muliggjøre disse arealene. En 3D-modell kunne vært produsert for å visualisere planen. Grønnstrukturen gir mange positive virkninger på området, men de åpne arealene kan lide av vær og vind. I en revurdert plan kunne boligene blitt utplassert langs planområdet perifer. Dette ville skapt mer omsluttete grønne områder hvor boligene kunne fungert som skjerming mot vær og vind. I mitt planforslag er trær langs vestlige perifer bevart for å tjene dette formålet. Planen inneholder fire ulike boligtyper. Dette gir et tilbud som kan passe de fleste. Fjordsynmarka åpner for 83 nye boenheter. Det kan diskuteres om planforslaget til fordel kunne tilrettelagt for høyere andel boliger. Det blir mye åpne grønne områder på Fjordsynmarka. Antall boenheter er bestemt for å ivareta Fjordsynmarkas bokvalitet, naturverdier og biologisk mangfold. Det er i dag meget vanlig å planlegge moderne boligstrøk med høy tetthet og konsentrert boligbebyggelse. Det er i dette planforslaget prioritert å skape et boligstrøk hvor mennesker ønsker å bo istedenfor å presse inn så mange boenheter som mulig. Boligene er fint plassert med hensyn til landskap. I en ny planleggingsprosess ville jeg til forskjell vurdert boliger med sokkeletasje for å i større grad tilpasse terrenget. Boenhetene på Felt 3 nord på planområdet kan føles adskilt. Dette ble en konsekvens av ønske om å bevare skogholtet mellom felt 2 og felt 3. Feltet er derimot godt tilknyttet resten av Fjordsynmarka takket være dekkende nettverk av gang- og sykkelstier. Det er på den annen side godt tilrettelagt for fremtidig utbygging av Fjordsynmarka.

## Konklusjon

Forslaget til ny reguleringsplan for Fjordsynmarka besvarer oppgavens problemstillinger på en tilfredsstillende måte. Planforslaget vil medføre at Riskatun blir tilknyttet Hommersåks bebygde sammenheng. Riskatun oppleves ikke lengre som et isolert boligområde. Planen legger opp til gode grøntareal og boliger for folk flest. Fortettingen av tomrommet mellom Riskatun og Riskafeltet er løst på et fornuftig vis. Et omfattende nettverk av gang- og sykkelstier sikrer gode forbindelser mellom boligfeltene. Nytt veisystem utvider eksisterende nettverk av kjøreveier. Organiseringen av veisystemet resulterer i støyfrie og trafiksikre uteområder. Fjordsynmarka tilfører arealer for lek og opphold som vil styrke kvaliteten på omkringliggende boligområder. Planen gir betraktelig med muligheter for lek, fysisk aktivitet og sosiale møter. Dette er et sted som alle Hommersåks innbyggere kan ha glede av. Romslige omgivelser og nærhet på natur sørger for god bokvalitet. Det er godt mulig å planlegge for flere boliger på Fjordsynmarka enn de 83 boenhetene planen foreslår. Dette ville gitt en høyere utnyttelse av arealet. I oppgaven er steds kvalitet og et godt bomiljø prioritert fremfor trang boligbebyggelse med høy tetthet. Det er gode muligheter for videre fortetting av Fjordsynmarka i fremtiden.

## Figurliste

Figur 1 Oversikt over boligtettheten på Hommersåk, Sandnes kommune.(2023). <i>Boligstatistikk</i> .Hentet fra: <a href="#">Boligstatistikk, Sandnes kommune (arcgis.com)</a> .....	7
Figur 2 Oversikt over stedsnavn.....	15
Figur 3 Oversikt over sentrumsområder og lokalsentre i regionen, Rogaland fylkeskommune.(2020).Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.Hentet fra: <a href="#">Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke - Rogaland fylkeskommune (rogfk.no)</a> .....	16
Figur 4 Prioriterte byutviklingssoner, Sandnes kommune.(2019). <i>Kommuneplan for Sandnes 2019-2035</i> .Hentet fra: <a href="#">Sandnes kommune - Kommuneplan for Sandnes 2019-2035</a> .....	17
Figur 5 Tilgrensende reguleringsplaner, Stataens kartverk.(2023).Kommunekart 3D.Hentet fra: <a href="#">Kommunekart 3D</a> .....	22
Figur 6 Sandnes kommune med Riska bydel fremhevet i rødt, Wikipedia.(2023). <i>Riska</i> .Hentet fra: <a href="#">Riska – Wikipedia</a> .....	23
Figur 7 Hommersåk sett fra Hommersåk fjellet.....	24
Figur 8 Flyfoto av Hommersåk mølle, dagens vågen, fra 1951, Stavanger byarkiv.(2019).Flyfoto av Hommersåk mølle.Hentet fra: <a href="#">Flyfoto av Hommersåk Mølle - Stavanger byarkiv / DigitaltMuseum</a> .	24
Figur 9 Bryggen senter ved Hommersåk vågen .....	25
Figur 12 Flyfoto over Hommersåk fra 1965, kart.finn.no.(2023) <i>Historiske</i> .Hentet fra: <a href="#">FINN kart - en ledende norsk karttjeneste</a> .....	26
Figur 11 Flyfoto over Hommersåk fra 2019 kart.finn.no.(2023) <i>Historiske</i> .Hentet fra: <a href="#">FINN kart - en ledende norsk karttjeneste</a> .....	26
Figur 10 Flyfoto over Hommersåk fra 1973 kart.finn.no.(2023) <i>Historiske</i> .Hentet fra: <a href="#">FINN kart - en ledende norsk karttjeneste</a> .....	26
Figur 13 Flyfoto over planområdet fra 2007 kart.finn.no.(2023) <i>Historiske</i> .Hentet fra: <a href="#">FINN kart - en ledende norsk karttjeneste</a> .....	27
Figur 14 Flyfoto over planområdet fra 2019 kart.finn.no.(2023) <i>Historiske</i> .Hentet fra: <a href="#">FINN kart - en ledende norsk karttjeneste</a> .....	27
Figur 15 Flyfoto over planområdet fra 1965 kart.finn.no.(2023) <i>Historiske</i> .Hentet fra: <a href="#">FINN kart - en ledende norsk karttjeneste</a> .....	27
Figur 16 Tomtens avgrensing.....	28
Figur 17 Fjordsynløkka .....	28
Figur 18 Riska stadion .....	28
Figur 19 Garasjer og redskapsboder .....	30
Figur 20 Gammelt skur.....	30
Figur 21 Morfologisk kart over Riskafeltet.....	30
Figur 22 Bolig på Riskafeltet.....	30
Figur 24 Fotografi fra Riskatun.....	31
Figur 23 Morfologisk kart over Riskatun.....	31
Figur 25 Høydeprofil 1, Kartverket.(2023). <i>Norgeskart</i> .Hentet fra: <a href="#">Norgeskart</a> .....	31
Figur 26 Høydeprofil 2, Kartverket.(2023). <i>Norgeskart</i> .Hentet fra: <a href="#">Norgeskart</a> .....	31
Figur 27 Høydeprofil 3, Kartverket.(2023). <i>Norgeskart</i> .Hentet fra: <a href="#">Norgeskart</a> .....	32
Figur 28 Høydeprofil 4, Kartverket.(2023). <i>Norgeskart</i> .Hentet fra: <a href="#">Norgeskart</a> .....	32
Figur 29 Sikt mot Hommersåk fjellet .....	33
Figur 30 Illustrasjon av siktlinjer .....	33
Figur 31 Sikt mot Riskafjorden og Usken .....	33



Figur 32 Sikt mot Riskafjorden og Stavanger .....	33
Figur 33 Diagram over Hommersåks nedbørs historikk, yr.no.(2023). <i>Hommersåk</i> .Hentet fra: <a href="#">Yr - Hommersåk - Historikk som graf - Siste 13 måneder</a> .....	34
Figur 34 Vindrose, Norsk klimaservicesenter. Hentet fra: <a href="#">Forside - Norsk klima service senter</a> .....	34
Figur 35 Graf over Hommersåks temperatur historikk, yr.no.(2023). <i>Hommersåk</i> .Hentet fra: <a href="#">Yr - Hommersåk - Historikk som graf - Siste 13 måneder</a> .....	34
Figur 36 Solforhold vårjevndøgn kl. 09:00, Norkart.(2021). <i>3D solforhold</i> . Hentet fra: <a href="#">Nyhet! Sjekk solforhold i 3D før du kjøper eller selger bolig. (norkart.no)</a> .....	35
Figur 37 Solforhold vårjevndøgn kl.15:00, Norkart.(2021). <i>3D solforhold</i> . Hentet fra: <a href="#">Nyhet! Sjekk solforhold i 3D før du kjøper eller selger bolig. (norkart.no)</a> .....	35
Figur 38 Solforhold sommersolverv kl.09:00, Norkart.(2021). <i>3D solforhold</i> . Hentet fra: <a href="#">Nyhet! Sjekk solforhold i 3D før du kjøper eller selger bolig. (norkart.no)</a> .....	36
Figur 39 Solforhold sommersolverv kl.18:00, Norkart.(2021). <i>3D solforhold</i> . Hentet fra: <a href="#">Nyhet! Sjekk solforhold i 3D før du kjøper eller selger bolig. (norkart.no)</a> .....	36
Figur 42 Skogholtet i sentrum av planområdet .....	37
Figur 40 Åpen mark nord på planområdet .....	37
Figur 41 Illustrasjon over planområdets vegetasjon.....	37
Figur 43 Beitemark for kyr i sentrum av planområdet .....	37
Figur 44 Skogholt ved bekk .....	37
Figur 45 Åpen mark sør på planområdet .....	37
Figur 46 Kupert beitemark .....	38
Figur 47 Naturverdier.....	38
Figur 48 Oversikt over eksisterende veinett.....	40
Figur 49 Registrerte ulykker, Statens vegvesen.(2023). Vegkart.Hentet fra: <a href="#">Vegkart (vegvesen.no)</a> .	40
Figur 50 Bussholdeplasser.....	40
Figur 51 Støyforhold, Statens vegvesen.(2023). Vegkart.Hentet fra: <a href="#">Vegkart (vegvesen.no)</a> .....	40
Figur 52 Avstand til Barnehager.....	41
Figur 53 Kart over skolenes plassering og ny skolevei .....	42
Figur 54 Stemmen .....	43
Figur 55 Misjonsmarka.....	43
Figur 56 Fjordsynløkka .....	43
Figur 57 Fotografi av Fjordsynløkka .....	43
Figur 58 Gangsti fremhevet .....	44
Figur 59 Gangsti langs Fjordsynmarkas østlige perifer .....	44
Figur 60 Grussti ned mot Riska stadion .....	44
Figur 61 Grøntdrag fremhevet.....	44
Figur 62 Bekk fremhevet.....	45
Figur 63 Bekk.....	45
Figur 64 Passasje fremhevet .....	45
Figur 65 Passasje mellom trærne.....	45
Figur 66 Trafostasjon .....	46
Figur 67 Jordbruksmark ved asfaltert vei for traktor tilkomst.....	46
Figur 68 Radon aktsomhet, Norges geologiske undeersøkelse.(2023). <i>Radon aktsomhet</i> . Hentet fra: <a href="#">Radon aktsomhet (ngu.no)</a> . .....	47
Figur 69 Bergrunnskart, Norges geologiske undeersøkelse.(2023). <i>Nasjonalt berggrunnsdatabase</i> .Hentet fra: <a href="#">Berggrunn (ngu.no)</a> .....	47
Figur 70 Oversikt over næring og virksomhet i Hommersåk .....	50

Figur 71 Illustrasjon av områder egnet/uegnet for bygging .....	51
Figur 72 Illustrasjon av vegetasjon og bekkeløp .....	52
Figur 73 Illustrasjon av Fjordsynmarkas solforhold .....	53
Figur 74 illustrasjon av egnete adkomstpunkt.....	53
Figur 75 Illustrasjon av Fjordsynmarkas siktlinjer.....	54
Figur 76 Illustrasjon som utpeker eksisterende bygg på Fjordsynmarka.....	54
Figur 77 Skisser fra planprosessen.....	57
Figur 78 Eksempelbilde frittliggende enebolig, Ullensaker kommune.(2017). <i>Planbeskrivelse for detaljregulering Dønnum</i> .Hentet fra: <a href="https://4-16-0267-planbeskrivelse-171017.pdf">4-16-0267-planbeskrivelse-171017.pdf</a> ( <a href="https://ullensaker.kommune.no">ullensaker.kommune.no</a> ).....	57
Figur 79 Prosjekter på Hommersåk brukt til inspirasjon, Øster hus. <i>Annas Hage</i> .Hentet fra: <a href="https://anna-hage-bk7.oster-hus.no">Anna's Hage BK7 (oster-hus.no)</a> , admoment.no. <i>Brevik</i> .Hentet fra: <a href="https://brevik-ad.moment.no">Brevik - AD. Moment (admoment.no)</a> , DNB eiendom.(2023).Hesthammeren B6 og B7.Hentet fra: <a href="https://svaert.tiltalende.og.moderne.rekkehus.klar.for.overtakelse.1.kvartal.2023 .attractiv.beliggenhet.i.umiddelbar.naerhet.til .finn.no">Svært tiltalende og moderne rekkehus klar for overtakelse 1.kvartal 2023   Attraktiv beliggenhet i umiddelbar nærhet til   FINN.no</a> .....	58
Figur 80 Fortettingen av Brevik, kart.finn.no.(2023) Historiske.Hentet fra: <a href="https://finn.kart-en-ledende-norsk.karttjeneste">FINN kart - en ledende norsk karttjeneste</a> .....	58
Figur 81 Reguleringsplan for Fjordsynmarka .....	60
Figur 82 Oversikt over ulike felt .....	70
Figur 83 Situasjonsplan .....	70
Figur 84 Sykkelparkering, SINTEF.(2015). <i>312.130 Parkeringsanlegg og garasjeanlegg</i> .Hentet fra: <a href="https://312.130.parkeringsplasser.og.garasjeanlegg-byggforskserien">312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg - Byggforskserien</a> .....	77
Figur 85 Illustrasjon av nytt gang- og sykkelsti nettverk.....	80
Figur 86 Illustrasjon over grønnstruktur .....	80

## Referanser

- Artsdatabanken. (2023, Mars 3). *artsdatabanken.no*. Hentet fra Landskapskart:  
[https://nin.artsdatabanken.no/Natur\\_i\\_Norge/Landskap?informasjon](https://nin.artsdatabanken.no/Natur_i_Norge/Landskap?informasjon)
- Asplan viak. (2018, Januar 29). *Sandnes.kommune.no*. Hentet fra Stedsanalyse Hommersåk:  
[https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/samfunnsplan/kommuneplan-2019-2035/bakgrunn-for-kp/stedsanalyse\\_hommersaak\\_29.01.18-redusert-str.pdf](https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/samfunnsplan/kommuneplan-2019-2035/bakgrunn-for-kp/stedsanalyse_hommersaak_29.01.18-redusert-str.pdf)
- Asplan viak. (2018). *Stedsanalyse Hommersåk*. Stavanger: Asplan viak AS.
- Byantikvaren i Sandnes. (2022). *Riska kulturmiljøer og kulturminner*. Sandnes: Sandnes kommune.
- Carmona, M. (2021). *Public Places Urban Spaces - The dimesnion of Urban Design*. Taylor å Farncis Ltd.
- Fiskaa, H. (1992). *Fysisk detaljplanlegging-Ei innføringsbok-*. Trondheim: Institutt for by-og regionalplanlegging, arkitektavdelingen, Norges tekniske høgskole .
- Fiskaa, H. (2012). *Fysisk detaljplanlegging*. Trondheim: NTNU .
- Hardeng, J. (2021, August 13). *Store norske leksikon*. Hentet fra <https://snl.no/l%C3%B8smasseskred>
- Husbanken. (2000). *Gode boligområder*. Oslo: Viking media AS.
- Kartverket. (2022). *norgeskart.no*. Hentet fra Norgeskart:  
<https://norgeskart.no/#!?project=norgeskart&layers=1003&zoom=14&lat=6566900.76&lon=-26584.61>
- Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS. (2023, Februar 2). *arcgis*. Hentet fra [arcgis.com:  
https://sandnesonline.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=9ab1caa043c647c6950d8deee3a6456c](https://sandnesonline.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=9ab1caa043c647c6950d8deee3a6456c)
- Kommunal- og moderneringsdepartementet. (2014). *Grad av utnytting Beregnings- og måleregler*. Oslo: Kommunal- og moderneringsdepartementet.
- Lauvås, E. (2016). *Bydelen Riska er 50 år*. Sandnes : Commentum forlag AS.
- Nadh, N. (2023). *townandcountryplanninginfo.com*. Hentet fra Neighbourhoods:  
<https://www.townandcountryplanninginfo.com/2020/08/neighbourhoods.html>
- Nettverksgruppe, N. (2017). *Vegnorm for sør-Rogaland*. Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg: NKF Nettverksgrupper.
- NGU. (2023, Februar 22). *Norges geologiske undersøkelse*. Hentet fra <https://geo.ngu.no/kart/minkommune/?kommunenr=1108>
- NKF Nettverksgruppe. (2017). *Vegnorm for sør-rogaland*. sør-Rogaland: Sandnes kommune.
- Norges geologiske undersøkelse. (2023). *geo.ngu.no*. Hentet fra Geologiske kart:  
<https://www.ngu.no/geologiske-kart>
- Norkart. (2023). *kommunekart.com*. Hentet fra Kart Sandnes:  
<https://kommunekart.com/klient/sandnes/publikum>

- Riska historie og museumslag. (2023). *riskahistorie.no*. Hentet fra Om Riska:  
<https://www.riskahistorie.no/om-oss/>
- Riska historie og museumslag. (2023, Uvisst Uvisst). *Riskahistorie.no*. Hentet fra Om Riska:  
<https://www.riskahistorie.no/om-oss/>
- Rogaland fylkeskommune. (2020). *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke*. Stavanger: Rogaland fylkeskommune.
- Sandnes kommune. (2019). *Kommuneplan for Sandnes 2019-2035*. Sandnes: Sandnes kommune.
- Sandnes kommune. (2023, Februar 5). *sandnes.kommune.no*. Hentet fra Kulturminner i Sandnes:  
<https://www.sandnes.kommune.no/sti/bolig-og-byutvikling/kulturminner-i-sandnes/>
- sandnes kommune. (2023, Januar 04). *Sandneskommune.no*. Hentet fra Sandnesstatistikk boligbygging: <https://www.sandnes.kommune.no/sti/planer-strategier-og-analyser/sandnesstatistikk/boligbygging/>
- Sandnes kommune bystyret. (2019). *Kommuneplan for Sandnes 2019-2035 Samfunnsdel*. Sandnes: Sandnes kommune.
- Sim, D. (2019). *Soft City Building Density for Everyday Life*. Washington, Covelo, London: Island press.
- SINTEF byggforskserien. (2015). *312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg*. SINTEF.
- Statens vegvesen. (2019). *Veg- og gateutforming Håndbok N100*. Vegdirektoratet.
- Statens vegvesen. (2020). *Prefabrikerte kulverter Elementtegninger Håndbok V425*. Vegdirektoratet.
- Statens vegvesen. (2022, Februar 8). *vegkart* . Hentet fra vegvesen:  
[https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@-26969,6566696,14/hva:!\(id~540\)~/valgt:1015073929:540/vegssystemreferanse:-27209.602:6566830.59](https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@-26969,6566696,14/hva:!(id~540)~/valgt:1015073929:540/vegssystemreferanse:-27209.602:6566830.59)
- Statistisk sentralbyrå. (2022, Desember). *ssb.no*. Hentet fra Tettsteders befolkning og areal:  
<https://www.ssb.no/befolkning/folketall/statistikk/tettsteders-befolkning-og-areal>
- Stavanger aftenblad. (2023, Februar 9). *aftenbladet.no*. Hentet fra Lokalt:  
<https://www.aftenbladet.no/lokalt/i/gEpEqB/sjekk-den-nye-storskolen-storslaatt-utsikt-fra-laererrommet>
- Thorsnæs, G. (2022, Desember 28). *Storenorskeleksikon.no*. Hentet fra Hommersåk:  
<https://snl.no/Hommers%C3%A5k>
- Vevang, Dennis Rene. Pettersen, J. Å. (2017). *Detaljreguleringsplan for Botn, Hafslo*. Høgskulen på Vestlandet.
- Wangchuk, T. (2022, August 23). *Planningtank.com*. Hentet fra Clarence A Perry`s concept of a neighbourhood unit: [https://planningtank.com/planning-theory/clarence-a-perrys-neighborhood-unit?utm\\_content=cmp-true](https://planningtank.com/planning-theory/clarence-a-perrys-neighborhood-unit?utm_content=cmp-true)
- Yr. (2023, Januar ). *yr.no*. Hentet fra Hommersåk historikk: <https://www.yr.no/nb/historikk/graf/1-15921/Norge/Rogaland/Sandnes/Hommers%C3%A5k>

## Vedlegg

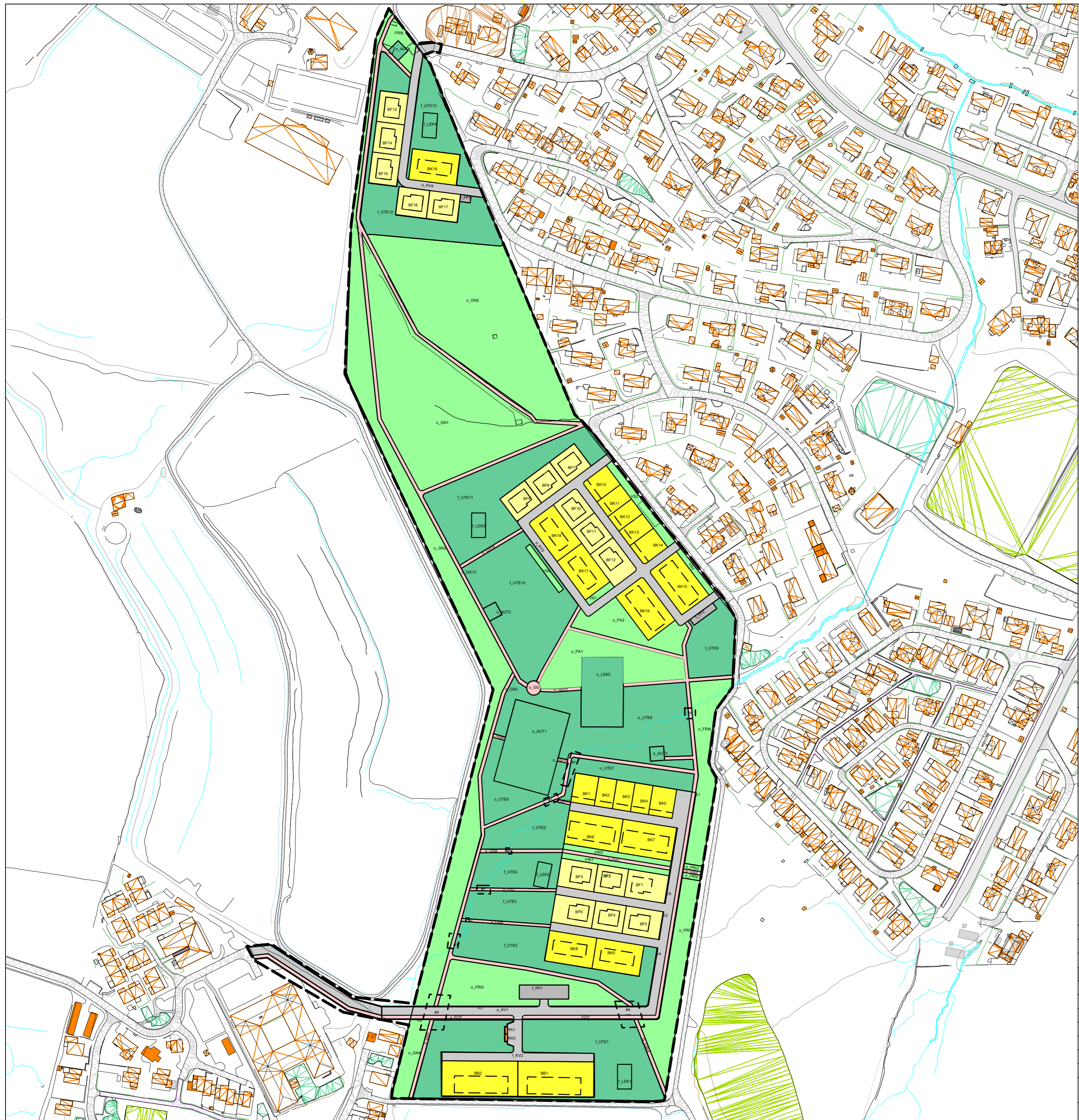
Vedlegg 1 Reguleringsplan

Vedlegg 2 Situasjonsplan stående

Vedlegg 3 Situasjonsplan liggende

Vedlegg 4 – 12 Nærbilder av situasjonsplan

---



**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- BF Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BK Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- RA Renovasjonsanlegg
- UTE Uteoppholdsareal
- LEK Lekeplass
- AUT Annet uteoppholdsareal

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- V Veg
- KV Kjøreveg
- FO Fortau
- GS Gang-/sykkelveg
- GG Gangveg/gangareal/gågate
- PP Parkeringsplasser

**§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**

- GN Naturområde
- FRI Friområde
- PA Park

- VS Vegetasjonsskjerm
- §12-7 - Bestemmelseområder**
- #1 Bekkeløp
  - #4 Kulvert
- Linjesymbol**
- Plangrense
  - Formålgrense
  - Bestemmelsegrense
  - Byggegrense
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart:  
 Dato for basiskart:  
 Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N  
 Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 1m  
 Kartmålestokk: 1:2000  
 0 50 99.336m



**Reguleringsplan for Fjordsynmarka**

Sandnes kommune

**Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

Arealplan-ID:  
1108\_Forslag  
  
 Forslagsstiller:  
Jørgen Skipevåg

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato 15.05.23	Revisjon XXX	
Dato XXX	Revisjon XXX	
Dato XXX	Revisjon XXX	

**Kommunestyret sitt vedtak**

Ny 2. gang behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til .....			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til .....			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Oppstartsmøte...			

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **focus** PLANKONSULENT



Jørgen Skipevåg

TEGNNR.	DATO	SIGN
BekreftDato	PLANSJEFNAVN	
Dato	Plansjef	

1:1000 M











